

vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Wendelinushof“

der Ortsgemeinde Weitersburg



Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a BauGB

Verbandsgemeinde:	Vallendar
Ortsgemeinde:	Weitersburg
Gemarkung:	Weitersburg
Flur:	8

Planfassung für die Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: Juli 2026

FWI Teamplan GmbH

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fwi-teamplan.de
Internet: www.fwi-teamplan.de



Ortsgemeinde: Weikersburg

Gemarkung: Weikersburg

Flur:

8

Inhaltsverzeichnis

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	1
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans	1
1.2 Planerfordernis, Planungsanlass und Bauleitplanerisches Verfahren	2
1.3 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen	3
1.3.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	3
1.3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)	5
1.3.3 Übereinstimmung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung	7
1.3.3.1 Lage im Regionalen Grünzug (Z 53)	7
1.3.3.2 Lage im Vorbehalts- und Vorranggebiet regionaler Biotopverbund	11
1.3.3.3 Lage im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion	13
1.3.3.4 Lage im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	15
1.3.3.5 Hochwasser und Starkregen	19
1.3.4 Flächennutzungsplan	21
1.3.5 Schutzgebiete	21
1.3.6 Erschließung	22
1.3.7 Geologische Vorbelastungen	22
1.3.8 Denkmalschutz	23
1.4 Planungs- und Standortalternativen	23
1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse	23
1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis, Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet	23
1.5.2 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	23
1.6 Darlegung der Planinhalte	24
1.6.1 Städtebauliche Ziele	24
1.6.2 Geplante Erschließung	24
1.6.3 Geplante Art der Nutzung	24
1.6.4 Geplantes Maß der Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen	27
1.6.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	28
1.6.6 Gestalterische Festsetzungen	28
1.6.7 Landschaftsplanerische Festsetzungen	28
1.6.8 Hinweise	28
1.7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	29
1.7.1 Flächenbilanz	29
1.7.2 Maßnahmen zur Verwirklichung	29
2 Umweltbericht	30
2.1 Einleitung	30
2.1.1 Rechtliche Grundlagen und allgemeine Rahmenbedingungen	30
2.1.2 Aufbau und Inhalte des Umweltberichts	31
2.1.3 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes, Bedarf an Grund und Boden	32
2.1.4 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie des inhaltlichen Umfangs	32
2.1.5 Darstellung der für die konkrete Planung bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung	34
2.1.6 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung	37
2.2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	37

2.2.1	Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume.....	38
2.2.1.1	Beschreibung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume.....	38
2.2.1.2	Bewertung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume	47
2.2.2	Schutzgut Boden.....	49
2.2.2.1	Beschreibung Schutzgut Boden.....	49
2.2.2.2	Bewertung Schutzgut Boden.....	49
2.2.3	Schutzgut Wasser.....	50
2.2.3.1	Beschreibung Schutzgut Wasser	50
2.2.3.2	Bewertung Schutzgut Wasser.....	50
2.2.4	Schutzgut Klima/ Luft.....	51
2.2.4.1	Beschreibung Schutzgut Klima/ Luft	51
2.2.4.2	Bewertung Schutzgut Klima/ Luft.....	51
2.2.5	Schutzgut Landschaftsbild	52
2.2.5.1	Beschreibung Schutzgut Landschaftsbild	52
2.2.5.2	Bewertung Schutzgut Landschaftsbild.....	53
2.2.6	Schutzgut Mensch und Gesundheit.....	54
2.2.6.1	Beschreibung Schutzgut Mensch und Gesundheit.....	54
2.2.6.2	Bewertung Schutzgut Mensch und Gesundheit.....	54
2.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	55
2.2.7.1	Beschreibung Schutzgut Kultur- und Sachgüter	55
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	55
2.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	56
2.4.1	Voraussichtliche Umweltauswirkungen	56
2.4.2	Auswirkungen auf die Fläche.....	60
2.4.3	Auswirkungen hinsichtlich der Anfälligkeit für schwere Unfälle/ Katastrophen	60
2.4.4	Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG	60
2.5	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.....	62
2.6	Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise - Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen	64
2.7	Empfehlungen für die grünordnerischen Festsetzungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie die Begründung (städtebaulicher Teil).....	65
2.8	Planungsalternativen - in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	70
2.9	Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“	70
2.9.1	Darstellung der Eingriffsschwere (erwartete Beeinträchtigungen) anhand der Biotope und der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen.....	70
2.9.2	Schutzgutbezogene Bewertung der Eingriffsschwere	72
2.9.3	Bestimmung des Kompensationsbedarfs der integrierten Biotopbewertung.....	73
2.10	Zusätzliche Angaben	74
2.10.1	Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden sowie Hinweise auf Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	75
2.10.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	75
2.10.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	75
2.10.4	Referenzliste der Quellen	78
3	Zusammenfassende Erklärung	80

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebiets	1
Abbildung 2:	Luftbild des Plangebiets.....	1
Abbildung 3:	Auszug aus dem LEP IV.....	4
Abbildung 4:	Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald	5
Abbildung 5:	kleinräumiger Auszug aus dem RROP Mitterhein-Westerwald	6
Abbildung 6:	Kaltluftabfluss.....	13
Abbildung 7:	Sturzflutgefährdungskarte	20
Abbildung 8:	Auszug aus dem wirksamen FNP der Verbandsgemeinde Vallendar	21
Abbildung 9:	Wirtschaftsweg entlang des Plangebietes, Blickrichtung nach Norden (Hochbehälter) ..	22
Abbildung 10:	Blick auf den Wendelinushof vom Zufahrtsweg aus Richtung Süd	38
Abbildung 11:	Blick auf den Wendelinushof von der Einfahrt	38
Abbildung 12:	Übersicht über den Ziergarten.....	39
Abbildung 13:	Teich	40
Abbildung 14:	zwei großkronige Linden.....	40
Abbildung 15:	Linden-Neupflanzungen.....	41
Abbildung 16:	Obstbaumhalbstamm.....	41
Abbildung 17:	Beispiel eines Pflanzenbeets.....	41
Abbildung 18:	Schnithecke	42
Abbildung 19:	Baumhecke in Höhe des Plangebiets	42
Abbildung 20:	Rain	43
Abbildung 21:	Wohnhaus.....	43
Abbildung 22:	Gebäude für Veranstaltungen / Straußwirtschaft / Gastronomie	43
Abbildung 23:	Wirtschaftsgebäude (Front- und Rückansicht, Dachanschleppung).....	44
Abbildung 24:	Halle	44
Abbildung 25:	Blick auf den `Wendelinushof` von dem Fahrweg in Richtung Haus Reginaberg	52

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verfahrensübersicht.....	2
Tabelle 2:	Flächenbilanz.....	29
Tabelle 3:	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung:	33
Tabelle 4:	Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung:	34
Tabelle 5:	Bewertungsrahmen des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:	47
Tabelle 6:	Bewertungsrahmen des Schutzguts „Boden“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:	49
Tabelle 7:	Bewertungsrahmen des Schutzguts „Wasser“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:	50
Tabelle 8:	Bewertungsrahmen des Schutzguts „Klima“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:	51
Tabelle 9:	Bewertungsrahmen des Schutzguts „Landschaftsbild“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:	53
Tabelle 10:	Bewertungsrahmen des Schutzguts „Mensch“	54
Tabelle 11:	Wirkungsmatrix: Darstellung von voraussichtlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern.....	63
Tabelle 12:	Regelungen im Bebauungsplan zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	69
Tabelle 13:	Darstellung Eingriffsschwere (erwartete Beeinträchtigungen) anhand der Biotope und der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen	71
Tabelle 14:	Matrixtabelle eB und eBS – Zuordnung der Schutzgüter.....	72
Tabelle 14:	Ermittlung des Biotopwerts vor dem Eingriff:	73
Tabelle 15:	Ermittlung des Biotopwerts nach dem Eingriff (ohne externe Kompensation):	74

Anlagen:

- Anlage 1: Vorhabenplan
- Anlage 2: Landschaftspflegerischer Bestandsplan, Stand: Dezember 2025
- Anlage 3: BERATUNGSGESELLSCHAFT NATUR DBR, DIPL.-BIOL. MALTE FUHRMANN:
Fachbeitrag Artenschutz: Bewertung von Baugrund und Bestandsgebäuden zu Vorkommen von Tieren gesetzlich geschützter Arten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wendelinushof“ in der OG Weitersburg (Landkreis Mayen-Koblenz), Stand: Juli 2026

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird vollständig von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgrenzt. Im Westen verläuft der Wirtschaftsweg vom Gumschlag zur Schutzhütte „Schau ins Land“. Das Plangebiet besteht aus dem Flurstück 50/2, Flur 8, Gemarkung Weitersburg und umfasst 0,77 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets



((Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2023), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [Daten bearbeitet], Download ATKIS DTK25 am 23.10.2025, Maßstab: 1:15.000)

Abbildung 2: Luftbild des Plangebiets



(Quelle: GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2023>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Befliegung 03.06.2023, Maßstab: 1:2.000)

1.2 Planerfordernis, Planungsanlass und Bauleitplanerisches Verfahren

Die Ortsgemeinde Weitersburg beabsichtigt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wendelinushof“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ausweisung eines „Sonstigen Sondergebietes „Fremdenverkehr und Wohnen“ sowie „Landwirtschaft und Lager“.

Das Plangebiet liegt auf einem landwirtschaftlich genutzten Plateau. Konkreter Anlass ist der Antrag des Eigentümers zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Weinbaubetrieb mit Straußwirtschaft, Räumlichkeiten für Veranstaltungen, Wohnungen und Ferienwohnungen sowie ehemalige landwirtschaftliche Stallungen. Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich. Vorhaben sind derzeit nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die vorhandene gewachsene Nutzung und Baulichkeiten gesichert sowie die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gästehauses mit vier Ferienwohnungen geschaffen werden.

Das Anwesen wurde 1967 vom Bistum Trier als Selbstversorgerhof für das Krankenhaus Vallendar errichtet. Es bestand aus dem Stall für Milchkühe und Ackerflächen sowie zwei Wohnhäusern mit jeweils zwei Wohnungen für Personal. Nach der Aufgabe des Krankenhausbetriebes in den 1980er Jahren wurden die Wohnungen vom Bistum vermietet.

Im Jahr 2014 erwarb der heutige Eigentümer das Anwesen ohne die umliegenden Ländereien. Seitdem wurden die Gebäude saniert und aufgestockt, die Straußwirtschaft/Gastronomie mit Außenterrasse errichtet und die Bestandsgebäude mit einem Mitteltrakt verbunden.

Die Nachfrage nach Ferienwohnungen ist in der Verbandsgemeinde sehr hoch. Da es angesichts des angespannten Wohnungsmarktes nicht zielführend ist, Dauerwohnraum in Ferienwohnungen umzunutzen (diese Aussage bezieht sich sowohl auf die wohnungswirtschaftliche Gesamtlage als auch auf die konkrete örtliche Situation in der Verbandsgemeinde Vallendar und Umfeld), ist beabsichtigt im nordöstlichen Freibereich des Plangebietes ein Gästehaus mit vier Ferienwohnungen zu errichten.

Die hierfür erforderliche Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll dabei gleichzeitig die vorhandene historisch gewachsene Nutzung dauerhaft sichern.

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum*
Aufstellungsbeschluss	04.09.2025
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit E-Mail vom	12.03.2026
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit	11.03.2026
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	16.03.2026 bis 17.04.2026
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen Veröffentlichungsbeschluss	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit E-Mail vom	
Bekanntmachung der Veröffentlichung des Bebauungsplans	
Veröffentlichung und Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Satzungsbeschluss	

* Die Daten werden im weiteren Planverfahren ergänzt

1.3 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz trifft folgende Aussagen für das Plangebiet und die Ortsgemeinde:

Die Ortsgemeinde liegt nach Karte 1 und 6 des LEP IV in einem verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur und mit hoher Zentrenreichbarkeit und -auswahl (8 bis 20 Zentren in ≤ 30 Pkw-Minuten). Die Ortsgemeinde Weitersburg nimmt keine zentralörtliche Funktion wahr.

Die Aussage der Karte 2, nach welcher für das gesamte nördliche Rheinland-Pfalz eine demografische Schrumpfung wegen einem Wanderungsgewinn, der kleiner ist als der Sterbeüberschuss projiziert wird, ist mittlerweile überholt.

Nach Karte 3 handelt es sich bei dem Landkreis Mayen-Koblenz nicht um eine Verwaltungseinheit mit besonderen altersspezifischen Aspekten bzw. Problemlagen.

Karte 4 bezieht sich auf die Lage im europäischen Raum und ist für die Bauleitplanung weniger von Relevanz. Die Ortsgemeinde liegt nach Karte 5 im ‚Entwicklungsbereich Koblenz/Mittelrhein/Montabaur‘ als ‚Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung‘.

Ein ‚Landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz (regionaler Grünzug)‘ nach Karte 7 des LEP IV überdeckt die Ortsgemeinde bzw. gesamte Verbandsgemeinde. Die Ortslagen sind von dem regionalen Grünzug vollständig umgeben.

Zu Karten 8 bis 10 und Karte 18 siehe Kapitel 1.3.3.4.

Die Ortsgemeinde und somit auch das Plangebiet liegen nach Karte 11 nicht in der Nähe vom ‚landesweiten Biotopverbund‘ (der landesweite Biotopverbund ist deckungsgleich mit den Schutzgebieten des Natura-2000 Netzes und Naturschutzgebieten).

Die Ortsgemeinde liegt nach Karte 12 nicht in einem ‚Bereich von herausragender Bedeutung für den Grundwasserschutz und die Trinkwassergewinnung‘. ‚Landesweit bedeutsame Bereiche für den Hochwasserschutz‘ in Karte 13 sind ebenfalls nicht dargestellt.

Die Ortsgemeinde liegt nach Karte 14 innerhalb eines ‚klimaökologischen Ausgleichsraumes‘, wobei die Luftaustauschbahnen nur im Bereich der Bachtäler des Wüstenbachs und Ferbachs verlaufen.

Große Teile der Ortsgemeinde sind nach Karte 15 ein ‚Landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft‘. Das Plangebiet wird laut der Stellungnahme der Unteren Landesplanungsbehörde im Osten marginal überlappt. Der Bereich ist aber faktisch nicht landwirtschaftlich genutzt. Grundsatz G 121 verlangt, die dauerhafte Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für außerlandwirtschaftliche Zwecke auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Der Grundsatz ist berücksichtigt, da keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden.

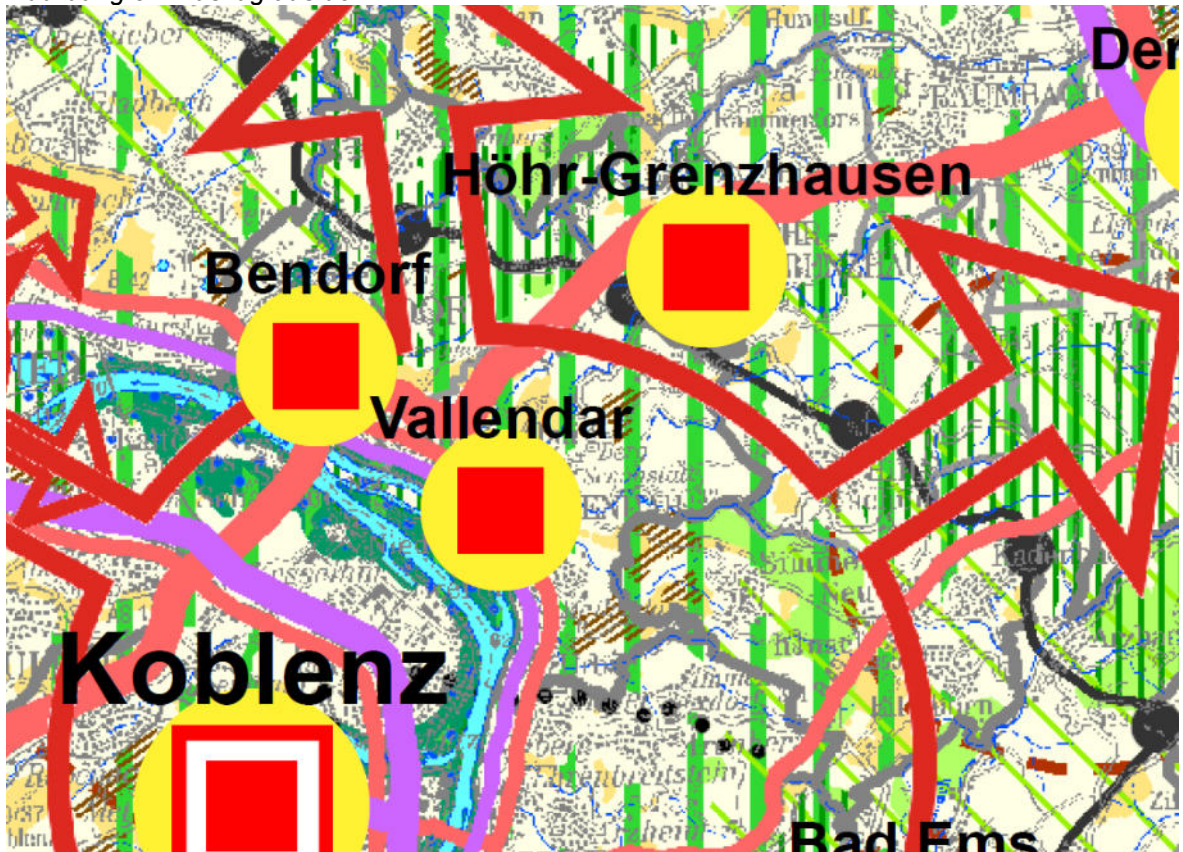
Ein ‚Landesweit bedeutsamer Bereich für die Forstwirtschaft‘ findet sich nach Karte 16 nicht innerhalb der Ortsgemeinde oder Verbandsgemeinde. Aus dem Fachbeitrag wurden innerhalb des Gemeindegebietes ‚Waldflächen mit besonderen Schutz- und Erholungsaspekten‘ in die Karte 16 übernommen. Das Plangebiet ist nicht betroffen und grenzt auch nicht an solche an.

Das Gemeindegebiet liegt nach Karte 17 nicht in einem ‚landesweit bedeutsamen Bereich für die Rohstoffsicherung‘. Aus dem Fachbeitrag zum Leitbild Rohstoffsicherung wurden für das Gemeindegebiet Bereiche mit ‚bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe‘ nachrichtlich in das LEP IV übernommen.

An das funktionale großräumige Verkehrsnetz ist Weitersburg über die Autobahn 48 angebunden (Karte 19a). Dabei trennt die Autobahn das Plangebiet von der Ortslage ab.

Karte 20 „Leitbild erneuerbare Energien“ trifft für die Ortsgemeinde die Aussage, dass sie laut der nachrichtlichen Darstellung des Fachbeitrages nicht in einem landesweit bedeutsamen Raum hoher Windhöffigkeit liegt.

Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV

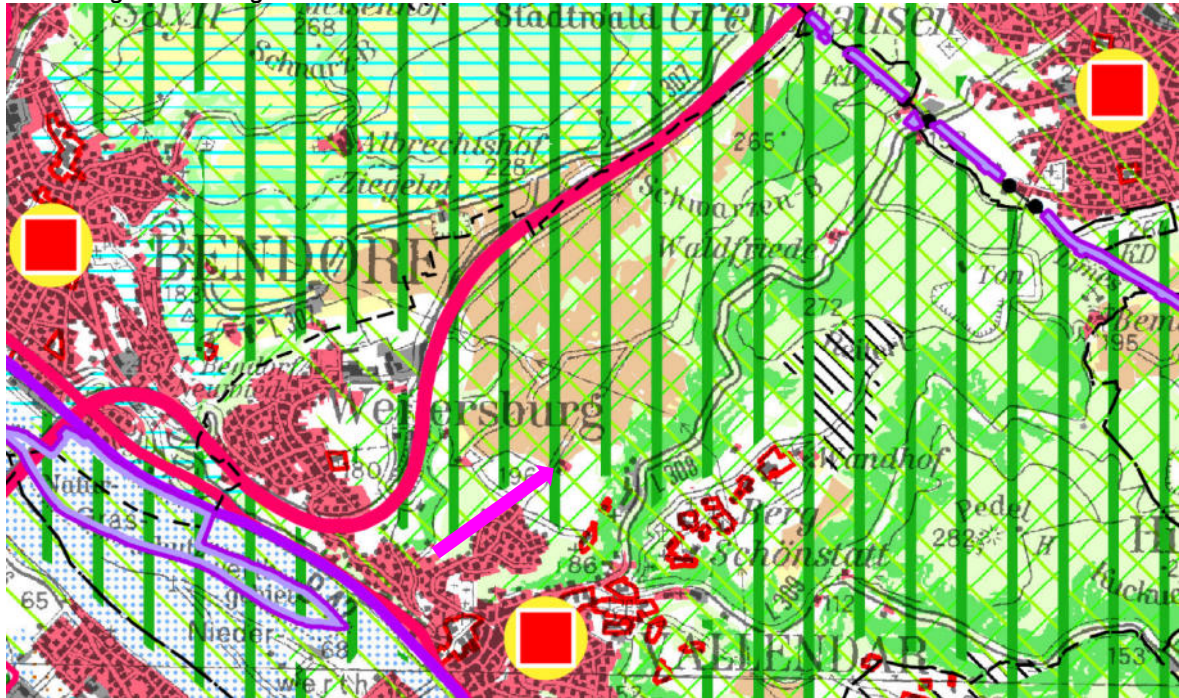


(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

1.3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Im RROP Mittelrhein-Westerwald findet sich in der Gesamtkarte für die Ortsgemeinde Weitersburg folgende Darstellung:

Abbildung 4: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald



(Gesamtkarte, Plangebiet mit magentafarbenem Pfeil markiert, ohne Maßstab)

Demnach und aufgrund von Text und Textkarten des RROP wird das Gemeindegebiet mit Kennzeichnungen überlagert.

- Lage im verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur (Karte 01). Die Ortsgemeinde liegt in einem Schwerpunktraum der Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung (Karte 02) und innerhalb eines besonders planungsbedürftigen Raumes ‚Koblenz/Neuwied‘ (Karte 13).
- Der Ortsgemeinde ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen, sie liegt im Nahbereich der Stadt Vallendar, der die Funktion eines freiwillig kooperierenden Mittelzentrums zugewiesen ist. (Karte 03).
- Die Ortsgemeinde liegt, bis auf den direkten Siedlungsbereich und eines Puffers darum, innerhalb eines regionalen Grünzuges und vollständig im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (Karte 04).
- Das gesamte Gemeindegebiet ist bis auf den Siedlungsbereich der Ortslage flächendeckend von einem Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund überdeckt. Vorranggebiete regionaler Biotopverbund sind nicht vorhanden. Der Norden des Gemeindegebietes ist zusätzlich mit einem Wanderkorridor regionaler-überregionaler Bedeutung überdeckt (Karte 05), wobei dieser nordöstlich des Plangebietes verläuft und ininigem Abstand liegt.
- Die Karte 6 als Radonprognose-Karte ist durch die online verfügbaren Informationen des Landesamtes für Umwelt zum Radon überholt.
- Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Grundwasserschutz sind im Gemeindegebiet nicht dargestellt.

- In den Offenlandbereichen befinden sich großzügig sowohl Vorranggebiete und teilweise Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft. Das Plangebiet selbst ist nicht betroffen, allerdings grenzen in Nordwesten und Nordosten Vorranggebiete Landwirtschaft unmittelbar an.
- In den Waldgebieten sind teilweise Vorranggebiete aber keine Vorbehaltsgebiete Forstwirtschaft dargestellt, der überwiegende Teil ist als sonstige Waldfläche im RROP enthalten. Die Waldgebiete befinden sich nicht in der unmittelbaren Nähe des Plangebietes.
- Der Außenbereich des Gemeindegebiets und der Norden der Ortslage sind flächendeckend mit der Kennzeichnung Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert (Karte 07).
- Im Gemeindegebiet findet sich keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Rohstoffabbau oder Ressourcenschutz.
- Die Ortsgemeinde liegt lediglich ganz im Norden innerhalb der bedeutsamen historischen Kulturlandschaften 5.1 ‚Kannebäckerland‘ und hier in einem Teilbereich, in dem lediglich eine ‚Bedeutung vorhanden‘ dargestellt ist (Stufe 5 (niedrigste Stufe)) (Karte 08). Nutzungen und prägende Merkmale sind nach Tabelle 4 des RROP *„Tonabbau, ehemalige Bergwerke, Töpfereien, Ortsbilder, noch in Resten vorhandene Obstwiesen und kleinteilige Grünlandnutzung“*.
- Über das Gemeindegebiet verläuft als überregionale Straßenverbindung die A 48 (Karte 9). An das funktionale Netz des öffentlichen Verkehrs ist die Ortsgemeinde nur über eine flächenerschließende Busverbindung angebunden (Karte 10). An das funktionale Radwegenetz ist die Ortsgemeinde nicht angebunden (Karte 11). Das Plangebiet selbst ist lediglich über Wirtschaftswege erreichbar.

Für das Plangebiet findet sich im RROP Mittelrhein-Westerwald folgende Darstellung:

Abbildung 5: kleinräumiger Auszug aus dem RROP Mitterrhein-Westerwald



((<http://extern.ris.rlp.de/>, letzter Aufruf 15.12.2025, Plangebiet mit magentafarbenem Pfeil markiert, ohne Maßstab)

Das Plangebiet ist von folgenden Gebieten überdeckt.

- Regionaler Grünzug (Ziel)
- Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund (Grundsatz)
- Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (Grundsatz)
- Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (Grundsatz)
- Siedlungsfläche Wohnen (sonstiger Planinhalt ohne Ziel- oder Grundsatzcharakter)

Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung sind in unmittelbarer Umgebung bzw. mit Sichtverbindung nicht vorhanden.

Im Übrigen werden aufgrund der kleinmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

1.3.3 Übereinstimmung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des regionalen Grünzuges und mehreren Vorbehaltsgebieten nach Regionalem Raumordnungsplan. Daher sind die entsprechenden Ziele in der Planung zu beachten und die Grundsätze in der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Es folgt eine Gegenüberstellung der Ziele und Grundsätze mit Begründung als Zitat aus dem RROP (die Begründung/Erläuterung zum Ziel bzw. Grundsatz wird nur wiedergegeben, sofern das Ziel bzw. der Grundsatz an sich anzuwenden ist) und darauffolgend der Umgang mit dem Grundsatz in der Abwägung bzw. die Bewertung des Ziels.

1.3.3.1 Lage im Regionalen Grünzug (Z 53)

Die Fläche liegt vollständig im regionalen Grünzug. Im Folgenden soll planerisch bewertet werden, ob hinsichtlich Z 53 die einzelnen Freiraumfunktionen des regionalen Grünzuges beeinträchtigt werden und wie sich die Errichtung eines Gästehauses auf die Zielinhalte auswirkt. Es handelt sich hier um eine rein planerische Bewertung.

Die Grundsätze G 52 und G 56 stehen im Zusammenhang mit Z 53, so dass sie hier ebenfalls behandelt werden.

G 52 RROP

„Regionale Grünzüge und Grünzäsuren dienen dem Schutz des Freiraums vor Überbauung und der Sicherung von Freiraumfunktionen.“

Z 53 RROP

„Neue Siedlungsgebiete, flächenhafte Besiedlung und große Einzelbauvorhaben sind innerhalb der regionalen Grünzüge nicht zulässig; ausgenommen davon sind dem Tourismus dienende Einzelvorhaben.“

Begründung/Erläuterung zu G 52 und Z 53:

Die regionalen Grünzüge konkretisieren und sichern die landesweit bedeutsamen Bereiche für den Freiraumschutz laut Landesentwicklungsprogramm IV. Sie sind vor allem in den Verdichtungsräumen ausgewiesen sowie in Gebieten mit zahlreichen konkurrierenden Raumnutzungsansprüchen, zu denen insbesondere die engen Tallagen gehören. Die regionalen Grünzüge, Grün- und Siedlungszäsuren sind multifunktionale Instrumente zur Freiraumsicherung. Sie sind insbesondere auch ein Instrument, um die Siedlungsentwicklung

an Gesichtspunkten des Klimas zu orientieren. Sie erfüllen mehrere Freiraumfunktionen gleichzeitig und enthalten:

- landwirtschaftliche, weinbauliche und forstwirtschaftliche Nutzflächen,
- Flächen mit besonderer Bedeutung für die Klimaverbesserung und Lufthygiene (Kaltluftentstehungsbereiche, Kaltluftleitbahnen),
- ökologisch wertvolle Bereiche (Naturschutzgebiete, wertvolle Biotope, bedeutsame Biotop-Vernetzungsachsen, Landschaftsschutzgebiete usw.),
- wertvolle Bereiche für die Wasserversorgung (vorhandene und geplante Wasser- bzw. Heilquellenschutzgebiete),
- überschwemmungsgefährdete Bereiche,
- siedlungsgliedernde Freiräume zur Verhinderung bandartiger, ausufernder Siedlungsentwicklungen,
- landschaftsgestaltende Bereiche (Wald- und Gewässerränder, markante Höhenunterschiede),
- für die siedlungsbezogene Naherholung wichtige Bereiche.

Regionale Grünzüge sollen als große zusammenhängende Freiräume erhalten bleiben. Deshalb darf innerhalb der regionalen Grünzüge keine flächenhafte Besiedlung stattfinden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts, der Freiraumerholung oder zur Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen neben neuen, von bestehenden Siedlungsgebieten räumlich getrennten Siedlungsflächen auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Große Einzelbauwerke wie Hochhäuser und Gebäude in exponierter Lage sind nicht zulässig, damit die Naherholung und das schutzwürdige Landschaftsbild in regionalen Grünzügen nicht beeinträchtigt werden. Abweichungen sind nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig in demselben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion den regionalen Grünzügen zugeordnet werden. Privilegierte Vorhaben im Außenbereich (z. B. landwirtschaftliche Aussiedlungsvorhaben bzw. sonstige landwirtschaftliche Baumaßnahmen) sind in den regionalen Grünzügen zulässig, wenn die einzelnen Freiraumfunktionen regionaler Grünzüge als öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Dem Tourismus dienende Einzelvorhaben sind in den regionalen Grünzügen zulässig, damit eine Weiterentwicklung in diesem Bereich möglich bleibt. Die Rohstoffgewinnung ist als ein vorübergehender, zeitlich begrenzter Eingriff mit nachfolgender Rekultivierung bzw. Renaturierung in den regionalen Grünzügen zulässig. Durch die landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und weinbauliche Nutzung wird die Kulturlandschaft in den regionalen Grünzügen erhalten und gepflegt. Die Waldgebiete als multifunktionale Bestandteile der regionalen Grünzüge tragen zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und zur Verbesserung der Umweltqualität in den Bereichen mit starker Siedlungsentwicklung bei.“

Planerische Bewertung der Freiraumfunktion „landwirtschaftliche, weinbauliche und forstwirtschaftliche Nutzflächen“

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsplan als „Siedlungsfläche Wohnen“ enthalten. Auch wenn es sich hier um einen sonstigen Planinhalt handelt, ist dies im Gesamtzusammenhang zu werten. Der Planinhalt „Siedlungsfläche Wohnen“ entspricht im Wesentlichen auch der tatsächlichen Nutzung (es wird lediglich zwischen Siedlungsflächen

Wohnen, Siedlungsflächen Gewerbe und Sonderbaufläche unterschieden, wobei die Sonderbauflächen aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vallendar aufgrund des Wirksamwerdens des Flächennutzungsplanes noch nicht in den sonstigen Planinhalten des Regionalen Raumordnungsplans enthalten sein können). Eine Überlagerung der Fläche mit Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft oder Waldflächen liegt nicht vor. Die Errichtung eines einzelnen Gästehauses entzieht der Landwirtschaft keine Fläche, dieses soll auf einer intensiv gepflegten Rasenfläche innerhalb des Ziergartenbereiches des Anwesens errichtet werden.

Der Wendelinushof bietet in seinen gastronomischen Räumlichkeiten und bei Veranstaltungen regionale Weine an. Die Nutzung als Weinbaubetrieb ist erkennbar und das Kulturgut des Weinbaus wird mit der Sicherung der vorhandenen Nutzung und einer Erweiterung der Nutzung für Feriengäste beworben.

Die Aufstellung des Bebauungsplans steht im Einklang mit dieser Freiraumfunktion.

Planerische Bewertung der Freiraumfunktion „Flächen mit besonderer Bedeutung für die Klimaverbesserung und Lufthygiene (Kaltluftentstehungsbereiche, Kaltluftleitbahnen)“

Das Plangebiet liegt in einem klimaökologischen Ausgleichsraum. Die Luftaustauschbahnen verlaufen westlich und östlich innerhalb der Flusstäler des Wüstenbachs und Ferbachs. Das Plangebiet liegt somit nicht innerhalb einer Luftaustauschbahn. Je nach Art der baulichen Nutzung würde eine Bebauung allerdings zu einer Absenkung der Albedo führen, was kleinklimatische Auswirkungen hätte. Allerdings muss hier erwähnt werden, dass lediglich ein einzelnes Gebäude errichtet werden soll. Hier ließe sich z.B. mit einer hellen Dacheindeckung die lokale klimatische Negativwirkung minimieren. Bei vorliegendem Projekt werden die im Plangebiet vorhandenen Grünstrukturen gesichert. Diese weisen kleinklimatische Gunstwirkungen auf.

Die Freiraumfunktion wird aufgrund der Errichtung von lediglich einem Gebäude nicht beeinträchtigt.

Planerische Bewertung der Freiraumfunktion „Ökologisch wertvolle Bereiche (Naturschutzgebiete, wertvolle Biotop, bedeutsame Biotop-Vernetzungsachsen, Landschaftsschutzgebiete usw.)“

Bei dem Plangebiet handelt es sich weitestgehend um bereits baulich genutzte und versiegelte Flächen. Im östlichen Bereich befinden sich drei Obstbaumhalbstämme und vier neugepflanzte Linden. Das Gelände ist durch eine Efeuhecke eingefriedet. Ziergarten mit Beeten und ein Teich nehmen im Osten rund 2.000 m² des insgesamt ca. 7.750 m² großen Plangebiets ein. Die Biotopstruktur kann dem Landespflegerischen Bestandsplan in Anlage 2 entnommen werden. Der Teich, die Efeuhecke und die Bäume werden durch die Neuerrichtung des Gästehauses nicht tangiert. In Anspruch genommen wird lediglich die intensiv gepflegte Rasenfläche in einer Größenordnung von ca. 420 m² Neufestsetzung Sondergebiet, wobei die Festsetzung des Sondergebietes nicht mit Neuversiegelung gleichzusetzen ist. Wegen der derzeitigen Nutzung als intensiv gepflegte Rasenfläche sind keine ökologisch wertvollen Bereiche betroffen.

Das Plangebiet liegt auch nicht in der Nähe von Natura-2000 Gebieten oder sonstigen nationalen Schutzgebieten.

Es ist nicht mit Beeinträchtigungen der Freiraumfunktion zu rechnen.

Planerische Bewertung der Freiraumfunktion „Wertvolle Bereiche für die Wasserversorgung (vorhandene und geplante Wasser- bzw. Heilquellenschutzgebiete)“

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten mit Rechtsverordnung oder abgegrenzten Wasserschutzgebieten. Heilquellenschutzgebiete oder Mineralwassereinzugsgebiete sind nicht betroffen.

Beeinträchtigungen der Freiraumfunktion können somit ausgeschlossen werden.

Planerische Bewertung der Freiraumfunktion „Überschwemmungsgefährdete Bereiche“

Das Plangebiet **liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.**

Das Vorhabengebiet ist auch nicht durch Überflutungen bei Starkregenereignissen gefährdet (siehe Kapitel 1.3.3.5). **Die Freiraumfunktion ist nicht betroffen.**

Planerische Bewertung der Freiraumfunktion „Siedlungsgliedernde Freiräume zur Verhinderung bandartiger, ausufernder Siedlungsentwicklungen“

Die Fläche liegt nicht im direkten Anschluss an die Ortsgemeinde Weitersburg, sondern in deutlicher Entfernung zu dieser und auch zu der Ortslage der Stadt Vallendar. Eine bandartige Erweiterung der Ortsgemeinde ist ausgeschlossen. **Die Freiraumfunktion ist nicht betroffen.**

Planerische Bewertung der Freiraumfunktion „Landschaftsgestaltende Bereiche (Wald- und Gewässerränder, markante Höhenunterschiede)“

Sowohl Gewässerränder als auch markante Höhenunterschiede sind durch die Planung **nicht betroffen**. Die Einfriedung des Plangebietes im Osten mit einer Hecke und die Abschirmung zum Wirtschaftsweg mit einer Gehölzhecke wird erhalten bleiben.

Die Freiraumfunktion wird somit nicht beeinträchtigt.

Planerische Bewertung der Freiraumfunktion „für die siedlungsbezogene Naherholung wichtige Bereiche“

Das Plangebiet an sich wird derzeit größtenteils bereits baulich genutzt. Die Fläche wird von landwirtschaftlicher Nutzung umgeben. Die gastronomische Nutzung kommt der siedlungsbezogenen Naherholung entgegen. Entlang der Wegeverbindungen wird damit eine Einkehrmöglichkeit bauplanungsrechtlich gesichert. Die Errichtung von vier weiteren Ferienwohnungen trägt zur Standortsicherung des Anwesens bei.

Die Freiraumfunktion wird durch die Planung unterstützt.

G 56 RROP

„In den regionalen Grünzügen der Verdichtungsräume sollen Regionalparke entstehen:

- im nördlichen Mittelrheintal und unteren Ahrtal durch die Entwicklung eines Regionalparks Rhein-Ahr,*
- im Raum Wissen, Betzdorf und Siegen durch die Entwicklung eines Regionalparks Siegtal,*
- im Raum Diez/Limburg durch die Entwicklung eines Regionalparks Lahn-Aartal.“*

Abwägung:

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder in der Nähe eines der Bereich für die Regionalparkprojekte vorgesehen sind. Der Grundsatz ist nicht betroffen.

1.3.3.2 Lage im Vorbehalts- und Vorranggebiet regionaler Biotopverbund

G 61 RROP

„Zur nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt ist im Raumordnungsplan ein regionaler Biotopverbund ausgewiesen (Karte 5). In den Bauleitplänen sollen hieraus lokale Biotopverbundssysteme entwickelt werden durch Konkretisieren und Verdichten des regionalen Biotopverbundsystems.“

Begründung/Erläuterung:

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) stellt Flächen für einen landesweiten Biotopverbund dar. Dieser wird durch die Landschaftsrahmenplanung um regional bedeutsame Funktionsräume für den Arten- und Biotopschutz sowie um Verbindungselemente, die sich aus den landesweiten Wildtierkorridoren und den Lebensraumsansprüchen der regionalen Leitarten ergeben (regionaler Biotopverbund) ergänzt. Der Biotopverbund besteht insgesamt aus

- den Gebieten des landesweiten Biotopverbundes,*
- den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für regionalen Biotopverbund,*
- den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Ressourcenschutz (Z 80/G 81).*

Der regionale Biotopverbund umfasst neben bereits bestehenden wertvollen Biotopflächen und Biotopkomplexen auch solche Lebensräume, die aufgrund ihres Standortpotenzials und der Lage im Raum ein hohes Entwicklungspotenzial aufweisen und wichtige potenzielle Verbindungsflächen sind. Die Grundlage für die Ermittlung der sehr bedeutsamen und bedeutsamen Flächen für den regionalen Biotopverbund waren die Planungen vernetzter Biotopsysteme (VBS), ein Gutachten der FÖA (1998) zur Entwicklung eines regionalen Biotopverbundsystems für die Landschaftsrahmenplanung Region Koblenz, die aktuelle Biotopkartierung (soweit diese für die Kreise/ Teilbereiche vorlag), Daten des LUWG zu Leitarten und zum Biotopverbund, ergänzende Angaben der Unteren Naturschutzbehörden und der Naturschutzverbände sowie vorliegende Gutachten und Untersuchungen für lokale Bereiche. Desweiteren wurden die im vorhandenen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2006) dargestellten Vorranggebiete für den Arten- und Biotopschutz nach heutigem Wissensstand überprüft. Der regionale Biotopverbund ist im Einzelnen im Landschaftsrahmenplan Region MittelrheinWesterwald vom Februar 2010 beschrieben. Die FFH- und EU- Vogelschutzgebiete bzw. der landesweite Biotopverbund sind in der Beikarte nachrichtlich dargestellt.

Dort wo regional bedeutende Biotopverbundflächen und Wildtierkorridore in der Region durch die Autobahnen A 3, A 48 und A 61 oder viel befahrene Bundesstraßen unterbrochen werden und keine Brücken oder geeignete Unterführungen in der Nähe vorhanden sind, sind laut Landschaftsrahmenplanung zur Vernetzung Grünverbindungen bzw. Querungshilfen in Form von Grünbrücken oder Unterführungen erforderlich. An welcher Stelle genau die Grünverbindungen zu planen bzw. wie diese umzusetzen sind, muss im Einzelnen geprüft werden, einen Hinweis hierzu gibt Karte 5.

Z 62 RROP (Vorranggebiete regionaler Biotopverbund) ist nicht betroffen.

G 63 RROP

„In den Vorbehaltsgebieten regionaler Biotopverbund soll der nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“

Begründung/Erläuterung:

In der Landschaftsrahmenplanung wird innerhalb des regionalen Biotopverbundes zwischen sehr bedeutenden und bedeutenden Flächen unterschieden. Grundlage für die Ausweisung sind die im Landschaftsrahmenplan dargestellten "bedeutenden" Flächen des regionalen Biotopverbundes. Unter anderem aufgrund neuerer Erkenntnisse aus der aktuellen Biotopkartierung und den Daten des LUWG zu den Leitarten wurden zusätzliche Flächen als bedeutend für den regionalen Biotopverbund mit aufgenommen:

- *Flächen der aktuellen Biotopkartierung mit bestimmten Funktionen.*
- *Flächen im unteren Mittelrheintal, um eine durchgängige Verbundachse*
- *entlang der rechtsrheinischen Hänge zu erhalten.*
- *gesetzlich geschützte Bachtäler mit Feuchtwiesen und -brachen.*
- *Zusätzliche Lebensräume für Reptilien (Ergänzungs- und Verbindungsbereiche).*
- *Waldbestände innerhalb der Wildtierkorridore.*

Die methodische Vorgehensweise bei der Zuordnung der Wertstufen wird im Anhang des Landschaftsrahmenplanes beschrieben.“

Abwägung:Zu G 61:

Vorschläge für einen lokalen Biotopverbund wurde mit der Erstellung des Landschaftsplans im Rahmen der Neuauftellung des Gesamtflächennutzungsplans vorgenommen. Damit ist der Grundsatz 61 beachtet.

Zu G 63:

Die Überschneidung des Plangebietes mit dem Vorbehaltsgebiet erfolgt auf Flächen, die derzeit schon intensiv gärtnerisch gepflegt sind.

Das Plangebiet wurde für die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans hinsichtlich seines Artenpotenzials untersucht, darauf aufbauend erfolgt im Bebauungsplanverfahren eine aktuelle Habitatstrukturerfassung und die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Beitrags.

Die Unterlagen werden Bestandteil der Planung. Mit den Artenschutzrechtlichen Unterlagen und dem Umweltbericht werden die Grundlagen für eine ordnungsgemäße Abwägung erfasst und Maßnahmen zur nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt formuliert. Eventuell zu treffende Maßnahmen werden zwischen dem Biologen und dem Eigentümer abgestimmt, wodurch sichergestellt ist, dass die Maßnahmen umsetzbar sind und in die Zeitabfolge passen. Zusätzlich werden die Maßnahmen über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde Weitersburg und dem Eigentümer gesichert werden. Diese Maßnahmen sorgen dafür, dass die heimische Tier- und Pflanzenwelt nachhaltig gesichert wird.

Der Durchführungsvertrag wird zur Sicherung der verbindlichen Bauleitplanung vor Durchführung der Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan unterzeichnet.

Die Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Standortes werden vorliegend hoch gewichtet.

Im Ergebnis ist die Planung mit den Grundsätzen des regionalen Biotopverbundes vereinbar.

1.3.3.3 Lage im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion

G 71 RROP

„Wälder sollen in ihrer Funktion als klimatische Regenerationsgebiete erhalten bleiben.“

Abwägung:

Im Plangebiet oder angrenzend ist kein Wald vorhanden, daher ist dieser Grundsatz nicht betroffen.

G 72 RROP

„Offenlandbereiche - insbesondere Acker- und Grünlandflächen sowie Sonderkulturen - sollen erhalten bleiben, wenn sie für Kaltluftproduktion oder Kaltlufttransport einer Siedlung oder eines Erholungsraumes von Bedeutung sind.“

Begründung/Erläuterung:

Eine besondere Bedeutung für die Kaltluftproduktion und den Kaltlufttransport haben landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Grünland, Sonderkulturen). Die regional wichtigen Offenlandbereiche sind in die regionalen Grünzüge integriert.“

Abwägung:

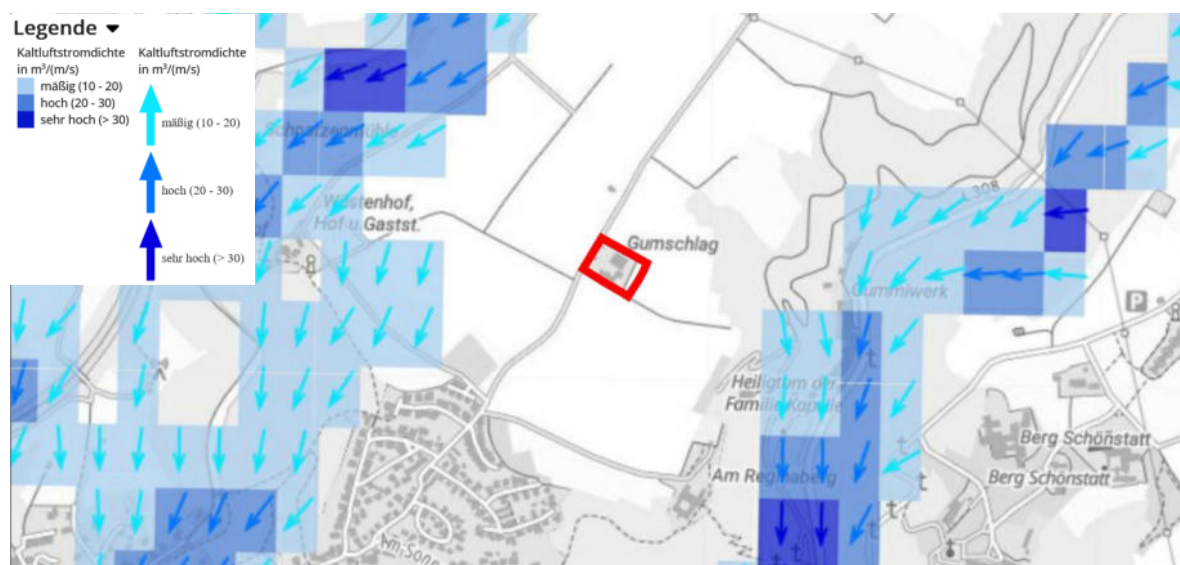
Lediglich im Osten des Plangebietes liegt ein Offenlandbereich vor. Es handelt sich allerdings nicht um landwirtschaftliche Flächen (Acker- und Grünlandflächen sowie Sonderkulturen), sondern um das intensiv gepflegte Freigelände des Anwesens.

Dem bestehenden Offenlandbereich kommt keine besondere Bedeutung zu. Zudem wird die zusätzliche Versiegelung des Plangebietes auf den Bereich des Gästehauses beschränkt.

Eine Barrierewirkung hinsichtlich eines etwaigen Kaltluftabstroms/-transports ist nicht zu befürchten, da innerhalb des Plangebietes keine Hochbauten entstehen werden, die sich nicht nach den bereits vorhandenen Kubaturen richten.

Zudem befindet sich das Plangebiet außerhalb eines Kaltluftstroms. Damit ist Grundsatz 72 beachtet.

Abbildung 6: Kaltluftabfluss



(Quelle: https://www.klimawandel.rlp.de/Kartenwerke_Klimaanpassung, Maßstab 1:15.000, Plangebiet rot umrandet, letzter Aufruf 11.12.2025)

G 73 RROP

„Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sollen erhalten bleiben bzw. entwickelt werden.“

Begründung/Erläuterung:

Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sind im LEP IV dargestellt.

Luftaustauschbahnen können vor allem Täler und offene Hanglagen sein. Sie weisen in der Regel talabwärts gerichtete Talabwindsysteme und Kaltluftströme auf, die zu einer besseren Versorgung von Siedlungen mit Kalt- und Frischluft beitragen können. Flächen mit besonderer Bedeutung für die Klimaverbesserung und Lufthygiene (Kaltluftentstehungsbereiche, Kaltluftleitbahnen bzw. Luftaustauschbahnen) sind in die Festlegung und Abgrenzung der regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen. Soweit sie nicht in die regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen sind, sind diese Flächen als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion festgelegt. Inwieweit Täler tatsächlich Bedeutung als Luftaustauschbahnen haben, kann in konkreteren Untersuchungen auf Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden.“

Abwägung:

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion und liegt innerhalb eines klimaökologischen Ausgleichsraums nach LEP IV. Luftaustauschbahnen verlaufen nicht innerhalb oder in der Nähe des Plangebiets. Daher ist keine Luftaustauschbahn nach LEP IV betroffen. Zudem wird das geplante Gebäude sich in der Kubatur im Wesentlichen nach dem vorhandenen Bestand richten, so dass es die Luftströme nicht behindert. Damit ist der Grundsatz berücksichtigt.

G 74 RROP

„In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen

- Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden,*
- für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt,*
- Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und*
- für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.*

Begründung/Erläuterung:

Als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion sind die thermisch stark belasteten Räumen sowie die klimatisch sensiblen Tallagen (Karte 4) festgelegt. In diesen Räumen bestehen besondere Anforderungen an den Klimaschutz. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich hier nicht verschlechtern, sondern sollen sich möglichst verbessern. Die thermische Belastung ist, ebenso wie die lufthygienische, besonders hoch in Gebieten, die zur Stagnation des Luftaustausches neigen. Grünflächen haben im Gegensatz zu den überbauten Bereichen positive klimaökologische Wirkungen (Staubfilterung, Temperatursausgleich usw.) und sollen daher vor allem in den klimatisch stark belasteten Räumen erhalten und erweitert werden. Immissions-

schutzpflanzungen an Straßen sollen erhalten und gefördert werden. Hinweise zur Verbesserung der lufthygienischen Situation im hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied durch Reduzierung der Emissionen geben der Luftreinhalteplan Koblenz-Neuwied von 1994 sowie der Luftreinhalteplan Koblenz 2008 - 2015. Ein Problem stellt insbesondere die Emissionsbelastung durch Straßenverkehr in den Tälern dar. Sie kann dazu führen, dass statt frischer Luft belastete Luft transportiert wird. In jedem Fall sollten in den Tälern Siedlungsvorhaben, die den Frischlufttransport behindern oder zu einer qualitativen Verschlechterung der transportierten Luft führen, vermieden werden.

Die Rohstoffgewinnung ist als ein vorübergehender, zeitlich begrenzter Eingriff mit nachfolgender Rekultivierung bzw. Renaturierung in den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktion zulässig.“

Abwägung:

Die klimatische Situation wird sich durch das Vorhaben nicht verschlechtern. Der Bebauungsplan bereitet keine großflächige Versiegelung vor und die klimarelevanten Strukturen im Plangebiet bleiben erhalten (siehe auch Abwägung zu G 72). Der Grundsatz ist berücksichtigt.

G 75 RROP

„Die Festlegung der Standorte neuer Wohngebiete soll sich auch am Radonpotenzial orientieren. Zum Schutz vor einer Belastung durch Radon soll bei neu zu errichtenden Gebäuden dafür Sorge getragen werden, dass sinnvolle Maßnahmen ergriffen werden. Für bereits bestehende Gebäude sollen, entsprechend der Bauweise und Zuordnung zu einem Gebiet mit einem erhöhten Radonpotenzial, Informationen über Maßnahmen zur Reduzierung der Radonkonzentration zur Verfügung gestellt werden. Bei der Bauplanung - soweit ein begründeter Verdacht besteht – sollen entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.“

Abwägung:

Die Radonkonzentration liegt unterhalb der Werte, für die das Landesamt für Umwelt bauliche Maßnahmen empfiehlt. Damit ist der Grundsatz beachtet.

1.3.3.4 Lage im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus

Da die folgenden Inhalte alle in Bezug zueinanderstehen und eine getrennte Betrachtung der Ziele und Grundsätze der komplexen Sachlage nicht gerecht wird, werden die entsprechenden Ziele und Grundsätze zu Erholungsräumen sowie zu Freizeit, Erholung und Tourismus sämtlich in diesem Kapitel behandelt.

Z 59 RROP (große Flusstäler) ist nicht betroffen, die Entfernung zum Rheintal ist zu groß bzw. es sind keine Sichtbeziehungen vom Rheintal zum Wendelinushof vorhanden.

G 58 RROP

„In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig geschützt und die Landschaft in ihrer Funktion als Raum für die naturnahe, landschaftsgebundene, stille Erholung der Bevölkerung erhalten und entwickelt werden. In diesen Räumen soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“

Begründung/Erläuterung:

Die landesweiten sowie die im Landschaftsrahmenplan dargestellten regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume weisen in der Regel auch ein reizvolles, attraktives Landschaftsbild mit geringen Störungen auf. Das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion der Landschaft wird darüber hinaus durch Naturparke und Landschaftsschutzgebiete sowie durch die kleinräumig abgegrenzten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete regionaler Biotopverbund sowie in den Verdichtungsräumen und großen Tallagen der Region durch die regionalen Grünzüge geschützt.

(Vgl. auch Ausführungen zur Freiraumnutzung in Kap. 2.2.4).“

G 95 RROP

„Die Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und die Stärkung des Tourismus sind unter Nutzung und weitgehender Schonung des Landschaftspotentials so vorzunehmen, dass eine ausreichende räumliche Ordnung der verschiedenen Formen von Tourismus, Freizeitgestaltung und Erholungsnutzung erfolgt und eine wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktureinrichtungen durch geeignete Kombinationen von unterschiedlichen Erholungsnutzungen und Freizeitaktivitäten möglich ist.“

Begründung/Erläuterung:

Der Erholung in ihren unterschiedlichen Formen vom stillen Naturerleben bis hin zur intensiven flächenbeanspruchenden touristischen Nutzung kommt eine besondere wirtschaftliche Bedeutung zu. Dabei sollen die dezentral konzentrierten touristischen Angebote in der gesamten Bandbreite für eine wirtschaftlichere Nutzung miteinander verknüpft werden.“

G 96 RROP

„Der Tourismus soll in der Region in seiner regionalwirtschaftlichen Bedeutung erhalten und in denjenigen Teilräumen und Gemeinden gestärkt werden, die über die naturräumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen dafür verfügen.“

G 97 RROP

„In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus (Karte 7) soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“

G 98 RROP

„Für den Ausflugsverkehr soll der hohe Erlebniswert der Flusstäler von Mittelrhein, Ahr, Mosel, Lahn, Sieg, Wied und Nette mit ihren besonders bedeutsamen Landschaftsbildelementen und den Bereichen mit starker Hangneigung erhalten bleiben. Die Weinbaugebiete in den Flusstälern sollen als traditionelle Zielgebiete weiterhin genutzt und weiterentwickelt werden.

Begründung/Erläuterung zu G 96 bis G 98:

Die Region verfügt auf Grund ihrer landschaftlichen Potentiale in den großen Flusstälern und in den Mittelgebirgslagen von Eifel, Hunsrück, Taunus und Westerwald, auf Grund der historischen Städte in den großen Flusstälern sowie der ländlich geprägten Gemeinden in den Höhenlagen über ein außerordentliches Potential für touristische Angebote und Ferienangebote. landschaftliche Vielfalt, ein reichhaltiges kulturelles Angebot, zahlreiche Möglichkeiten im Kur- und Bäderbereich, die Gastlichkeit in den berühmten Weinbaugebieten und die durch den

Weinanbau und die Landwirtschaft geprägte und gepflegte Kulturlandschaft sind die bedeutenden Elemente des Tourismus in der Region Mittelrhein-Westerwald.

Teilräume mit besonders günstigen natürlichen Voraussetzungen für den Tourismus sind die Landschaftsräume mit hohem Erlebniswert (Karte 7) einschließlich der großen Flusslandschaften von Mittelrhein, Mosel, Ahr und Lahn, die bereits über eine traditionelle umfangreiche touristische Ausstattung verfügen und deren wirtschaftliche Grundlage im Wesentlichen der Tourismus ist. Ein zukunftsweisendes Potential ergibt sich aus der Anerkennung des Oberen Mittelrheintals sowie des oberoermanisch-raetischen Limes als UNESCO-Welterbe. Neben den bestehenden Naturparks RheinWesterwald, Nassau und Soonwald-Nahe wurde im Jahr 2010 auch der Naturpark Vulkaneifel ausgewiesen. Das naturnahe touristische Potenzial der Region wird ergänzt durch geotouristische Attraktionen, im Natur- und Geopark Vulkaneifel (seit November 2015 als UNESCO Global Geopark ausgezeichnet) und dem Geopark Westerwald-Lahn-Taunus, sowie im nationalen Geopark Laacher See. Der hohe Erlebniswert dieser Kulturlandschaften soll als Grundlage für die Erholungsfunktion und den Tourismus nachhaltig geschützt werden. Punktuelle Beeinträchtigungen der Erholungsräume, wie z. B. durch störende Bauwerke, sollen behoben werden. Alle Planungen und Maßnahmen, die die Erholungsfunktion beeinträchtigen können, sollen in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus vermieden werden. Die Besonderheiten dieser Räume und die Begründung für ihre landesweite Bedeutung sind im Landschaftsprogramm und im Anhang des LEP IV dargelegt.

Die Auswahl der regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume erfolgte nach den Kriterien

- hoher Erlebniswert, attraktives Landschaftsbild*
- hohes Entwicklungspotenzial für die Erholung*
- relative Störungsarmut für die ruhige, landschaftsbezogene Erholung*
- vorhandene Erholungsinfrastruktur (Qualitätswanderwege, regionale Radwege)*
- Bedarf im Umfeld von Siedlungsschwerpunkten*
- Verbindungsfunktion zwischen wichtigen Erholungs- und Erlebnisräumen.*

Die ausgewählten Landschaftsräume bilden im Zusammenhang mit den landesweit bedeutsamen Flächen ein Netz von Erholungs- und Erlebnisräumen mit Kernflächen und Erweiterungs- bzw. Verbindungsflächen.

Grundsätzlich sind die landesweiten und regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume, die i.d.R. auch ein reizvolles, attraktives Landschaftsbild mit geringen Störungen aufweisen, von visuell beeinträchtigenden Bauwerken und Anlagen freizuhalten.

Die Darstellung der landesweit und regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume ist der Abbildung 2 der SUP zu entnehmen. (vgl. auch Ausführungen zum Freiraumschutz in Kap. 2.1.2)“

G 99 RROP

„Die Gemeinden in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sollen entsprechend ihrer Eignung und Standortgunst zur gemeinsamen Entwicklung des Erholungsraumes beitragen. In verkehrsgünstig gelegenen Gemeinden soll bevorzugt die touristische Infrastruktur konzentriert werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus, die schon traditionell Tourismusgebiete sind, soll besonders durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung begünstigt werden. Die Entwicklung dieser Vorbehaltsgebiete Erholung

und Tourismus soll dazu beitragen, die Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung zu sichern und die Strukturschwächen zu verringern.

Begründung/Erläuterung:

Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus (Karte 7), bei denen es sich u. a. auch um traditionelle Tourismusregionen handelt, liegen in Landschaftsräumen mit hohem Erlebniswert und sind deshalb für die weitere touristische Entwicklung besonders gut geeignet. Die spezifische Standortbindung an besondere Natur-, Kultur- und Landschaftspotentiale soll für eine bedarfsgerechte Infrastruktur und Dienstleistungsangebote im Tourismus besonders genutzt werden. Dies ist in der Regel nur im Zusammenwirken zwischen den Gemeinden durch Nutzung von Synergieeffekten möglich. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll darauf geachtet werden, dass sowohl Räume für die Aktiverholung wie auch Ruhezonen geschaffen werden bzw. erhalten bleiben und die touristische Nutzung ausgewogen über den Bereich verteilt wird.“

G 100 RROP

„Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus dienen auch zur Sicherung der ruhigen Erholung in Natur und Landschaft. In sensiblen Gebieten sollen alle Maßnahmen und Planungen vermieden werden, welche die Erholungsfunktion dieser Räume erheblich beeinträchtigen.

Begründung/Erläuterung:

Innerhalb der dargestellten Gebiete sind lärmarme Räume enthalten, die sich in besonderem Maße für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft eignen und in dieser Funktion gesichert werden sollen.“

G 101 RROP

„In den hochverdichteten und verdichteten Räumen der Region (Karte 1) sollen die Voraussetzungen und die Möglichkeiten für die Naherholung durch Naherholungsräume und durch Regionalparks (Karte 4) verbessert werden.“

Begründung/Erläuterung:

In den Verdichtungsräumen soll der Naherholung ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Abwägung/Bewertung/Beachtung:

Als Landschaftsbildtyp kommt nach Karte 8 des LEP IV eine ‚Agrarlandschaft‘ vor.

In der Karte 9 des LEP IV ist der Teil der Ortsgemeinde, in dem das Plangebiet liegt, als ‚Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus‘ Nr. 15b „Neuwieder Rheintalniederung“ gekennzeichnet. Der Erholungs- und Erlebnisraum ‚Neuwieder Rheintalniederung‘ wird im Anhang 2 zum LEP IV wie folgt beschrieben: *„Weite, stark durch Bebauung geprägte Talniederung, in der der Rhein mehrere langgezogene Inseln aufweist. Unbebaute Bereiche werden überwiegend für Ackerbau und Obstbau genutzt. Großflächige Abbaugelände mit einer Vielzahl von Gewässern.“* Dieser Landschaft kommt eine landesweite Bedeutung als *„Bindeglied im Rheintal, das zwar in seiner Markanz deutlich hinter den Durchbruchstätern zurücktritt, aber im landschaftlichen Zusammenhang einzubeziehen ist, Naherholungsgebiet“* zu. Gemäß Grundsatz G 90 LEP IV werden »Landschaftstypen« dargestellt, um die Eigenart, Vielfalt und Schönheit der rheinland-pfälzischen Landschaften dauerhaft zu sichern. Nach Ziel

Z 91 LEP IV bilden die Landschaftstypen die Grundlage für die Darstellung von Erholungs- und Erlebnisräumen, in denen die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft vorrangig zu sichern und zu entwickeln sind.

Ein ‚Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus‘ nach Karte 18 überdeckt die Ortsgemeinde und das Plangebiet nicht.

Das Plangebiet liegt nach Karte 10 des LEP IV nicht innerhalb einer historischen Kulturlandschaft.

Weiterhin liegt ein Teil der Ortsgemeinde in einem großen Flusstal. Der Wendelinushof ist durch die Lage auf dem Plateau und mangels Sichtbeziehungen diesem aber nicht zuzurechnen. Demnach ist auch **Z 59** nicht betroffen. **G 58 und G 95 bis G 100** behandeln den Tourismus und den Erholungswert der Landschaft in eher allgemeiner Form.

Bei dem Wendelinushof handelt es sich um eine Straußwirtschaft mit der Möglichkeit zu Veranstaltungen und dem Potenzial zur Gastronomie. Zusätzlich werden Ferienwohnungen angeboten. Das Angebot an Ferienwohnungen soll ausgeweitet werden. Damit ist der touristische Aspekt gegeben, so dass die Planung im Einklang mit obigen Grundsätzen steht.

Durch den Vorhabenbezug des Bebauungsplans und die Festsetzung der prägenden Bäume als zu erhaltend, werden die landschaftsbildprägenden Grünstrukturen gesichert. Damit bleiben die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft auf dem Plateau erhalten. Durch die bauplanungsrechtliche Sicherheit für den Eigentümer wird über die künftige Nutzung, der Unterhalt des Gebäudes und die Pflege der Landschaftsstrukturen gesichert.

Die Gebäude selbst sind wegen der Lage auf dem Plateau und östlich der Autobahn von den Siedlungsbereichen Weitersburg oder Vallendar heraus nicht einsehbar.

Das Landschaftspotenzial wird durch die Erweiterung des Angebotes auch für einen weiteren Bevölkerungskreis erlebbar gemacht. Die Möglichkeiten der Naherholung bzw. der Freizeitgestaltung sowie des Tourismus werden durch das Vorhaben insgesamt verbessert.

Weiterhin werden mit den zusätzlichen Ferienwohnungen Arbeitsplätze gesichert, was der Wirtschaftsentwicklung der Ortsgemeinde zuträglich ist.

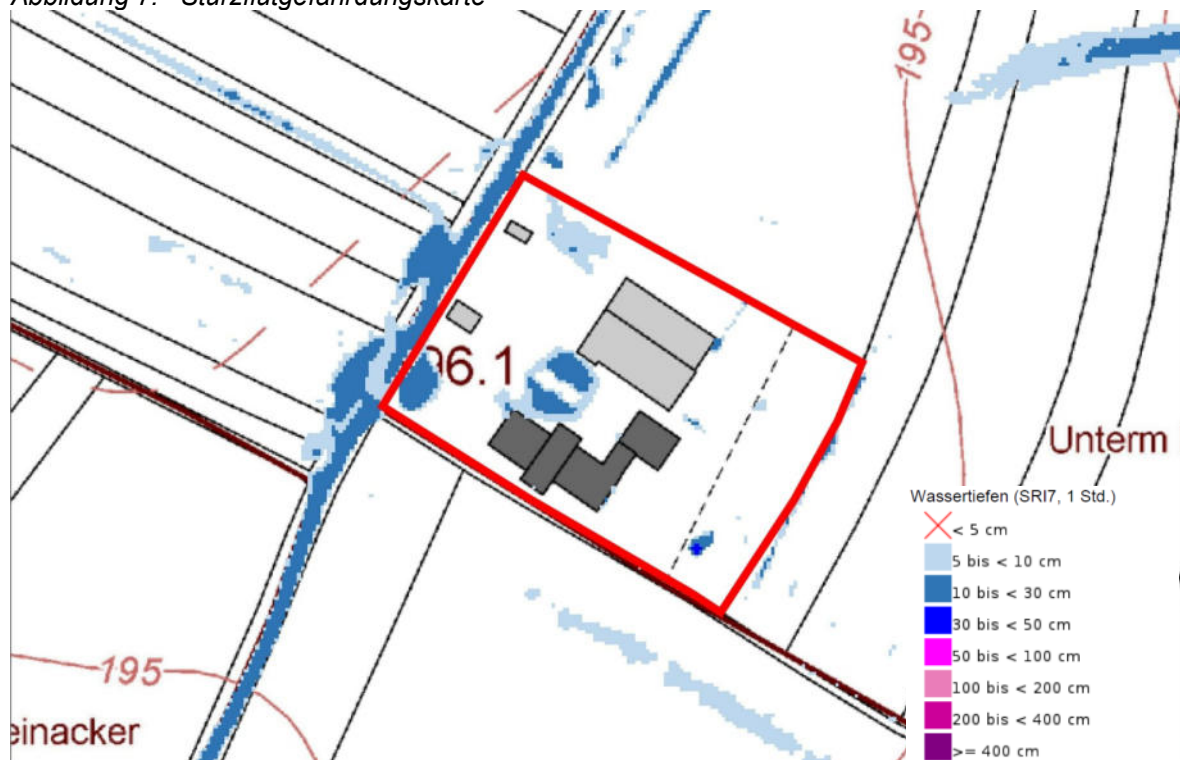
In der summarischen Betrachtung sind die obigen Grundsätze betroffen. Es kann aber festgestellt werden, dass die Grundsätze dem Vorhaben nicht nur nicht entgegenstehen, sondern das Vorhaben die Intention der Grundsätze sogar unterstützt.

Z 60 bezieht sich auf Campingplätze und betrifft die Planung nicht. **G 102 bis G 104** beziehen sich auf Kurorte und **Z 105** auf großflächigen Freizeitanlagen (Ferienhausanlagen). Sie betreffen die vorliegende Planung ebenfalls nicht.

1.3.3.5 Hochwasser und Starkregen

Die Fläche befindet sich außerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsbereichs und außerhalb des nachrichtlichen Hochwassers HQ 200. Es liegt auch keine Überflutungsgefährdung bei HQ extrem vor. Die Fläche ist auch nur marginal durch Starkregenereignisse bedroht. Mit dem Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) zum 01.09.2021 hat ein Paradigmenwechsel in Richtung einer stärker risikobasierten Hochwasservorsorge stattgefunden. Die Bauleitplanung muss den risikobasierten Planungsansatz abbilden und hat die städtebauliche Entwicklung von hochwassergefährdeten Flächen abzuarbeiten.

Abbildung 7: Sturzflutgefährdungskarte



(Quelle: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10361/>, Maßstab 1:2.000, letzter Aufruf 11.12.2025)

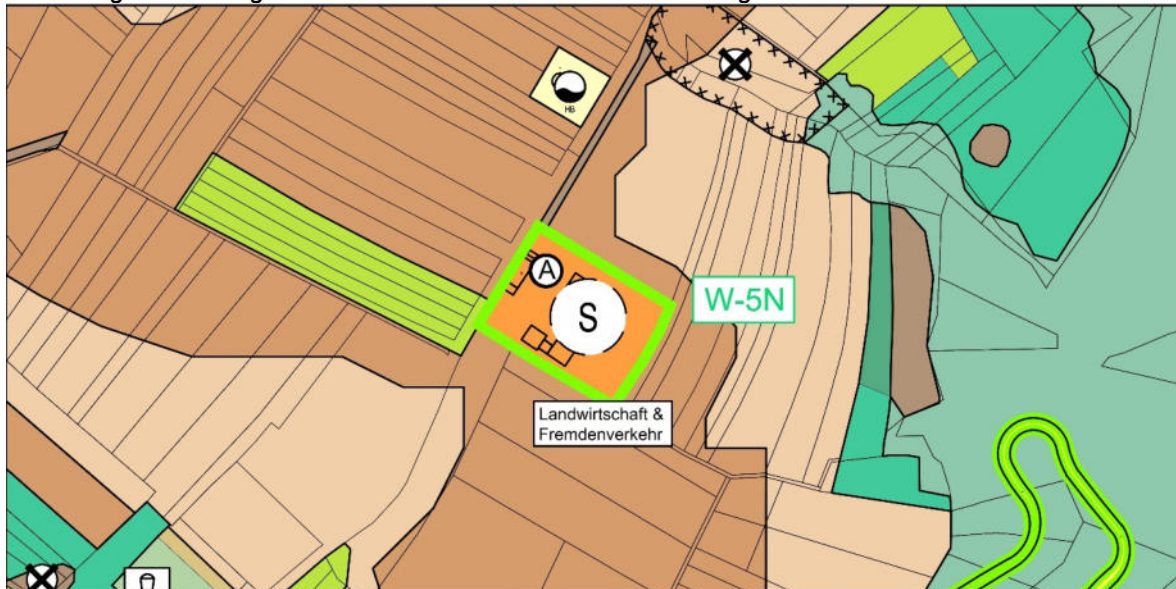
Gemäß der Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz läuft das Niederschlagswasser über den Wirtschaftsweg am Plangebiet vorbei. Lediglich im Bereich der beiden Linden kann es zu Einstauungen kommen. Annahme für diese Aussage ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). Die Niederschlagsmen-

gen des SRI 7 entsprechen etwa einer 100-jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit. In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Ereignisses werden im Plangebiet Wassertiefen bis 30 cm sowie eine Fließgeschwindigkeit bis 0,2 m/s erreicht. Höhere Wassertiefen sowie eine Erhöhung der Fließgeschwindigkeit sind bei intensiveren (extremer und/oder länger andauernd) Starkniederschlägen gegeben. Diese Information sollen in der Objektplanung berücksichtigt werden, um Schäden und Rückstau zu vermeiden. Die Notwendigkeit besonderer Vorkehrungen über das übliche Maß hinaus sind allerdings auf dieser Grundlage nicht erforderlich.

1.3.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Vallendar stellt den in Rede stehenden Bereich als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft und Fremdenverkehr“ dar. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 8: Auszug aus dem wirksamen FNP der Verbandsgemeinde Vallendar



(Maßstab 1:5.000)

1.3.5 Schutzgebiete

Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Oberflächengewässer befinden sich nicht in der Nähe. Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiet oder Mineralwassereinzugsgebiete und sind nicht betroffen.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Das FFH-Gebiet „Brexbach- und Saynbachtal“ liegt ca. 1, m entfernt auf der anderen Seite der Autobahn und das FFH-Gebiet Mittelrhein rund 1,4 km entfernt im Südwesten. Vogelschutzgebiete befinden sich nicht in der Umgebung. Aufgrund der Entfernung und der Bebauung zwischen dem Plangebiet sind keine Auswirkungen auf die FFH-Gebiete gegeben.

Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturparke oder andere geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen.

Nach § 30 BNatSchG pauschal geschützte Biotope oder kartierte Biotope befinden sich ebenfalls nicht in der Nähe.

1.3.6 Erschließung

Für das Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung sind keine aktuellen Straßenplanungen bekannt. Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vallendar ist eine Straßenverbindung vom Gumschlag mit Verlauf nördlich des Gebäudes Reginaberg und umlaufend um das Areal des Hauses der Familie bis zur Höhrer Straße dargestellt. Diese potenzielle Straßenverbindung befindet sich aber in einer Entfernung von über 300 m und bedürfte aufwendiger Planungen und Untersuchungen zur Verwirklichung.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Wirtschaftsweg als Verlängerung vom Siedlungsbereich ‚Gumschlag‘ oder von Weikersburg aus kommend über die Grenzhausener Str., durch eine Unterführung der Autobahn und über Wirtschaftswege.

Abbildung 9: Wirtschaftsweg entlang des Plangebietes, Blickrichtung nach Norden (Hochbehälter)



An die zentrale Entwässerung ist das Plangebiet angeschlossen. Das Niederschlagswasser des ehemaligen Stallgebäudes wird gesammelt und zur Bewässerung genutzt.

Die Erschließung mit Trinkwasser-/Löschwasser ist durch einen Hydranten unmittelbar vor dem Anwesen gesichert. Strom- und Medienleitungen sind ebenfalls vorhanden.

1.3.7 Geologische Vorbelastungen

Die Radonkonzentration beträgt 43,3 kBq/m³. Das Radonpotenzial liegt im Plangebiet bei 22,6.¹ Damit liegen die Werte unter denen, für die das Landesamt für Umwelt bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Radon empfiehlt. Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert. Die Rutschungsdatenbank enthält keine Einträge für eine Rutschung. Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 1².

Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie Altablagerungen liegen im Rahmen der Bestandsnutzung vor.

¹ Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, letzter Aufruf 15.12.2025

² Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf 15.12.2025

1.3.8 Denkmalschutz

Bereiche des Denkmalschutzes und Einzeldenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Sichtbeziehungen zu Kulturdenkmälern bestehen nicht. Gemäß der Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe -Direktion Landesarchäologie- im frühzeitigen Beteiligungsverfahren ist der Behörde in der Fundstellenkartierung im Plangebiet bislang keine archäologische Fundstelle verzeichnet. Da jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt ist, enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis auf die Baubeginnsanzeige, die Information der vor Ort beschäftigten Firmen und die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet denkmalgeschützte Kleindenkmäler und Grenzzeichen befinden können. Auch hier sind die Funde vor Ort zu belassen und die zuständige Denkmalschutzbehörde ist zu informieren.

Seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe -Erdgeschichte- ging bisher keine Stellungnahme ein.

1.4 Planungs- und Standortalternativen

Der Wendelinushof soll mit seiner bisherigen Nutzung im Bestand gesichert und moderat um die Errichtung eines Gästehauses mit vier Ferienwohnungen erweitert werden. Aufgrund der Tradition des Anwesens und der Akzeptanz der Straußwirtschaft/Gastronomie mit Möglichkeiten zu Veranstaltungen und der schon vorhandenen Ferienwohnungsnutzung ist dies ein guter Standort für eine Erweiterung. Da es sich um eine Bestandssicherung und Erweiterung handelt, bedarf es keine Alternativenprüfung in Bezug auf einen anderen Standort.

1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis, Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Große Emittenten liegen nicht in der Nähe. Der Wendelinushof liegt in einer Entfernung von über 800 m zur A 48 und über 450 m zur L 308. Demnach ist eine schalltechnische Untersuchung nicht erforderlich.

Während der Erntezeit kann es temporär zu Lärm- und Staubentwicklung in der Umgebung kommen. Diese ist den potenziellen Feriengästen allerdings bekannt und wird nicht zu Nutzungskonflikten führen.

Fotos des Plangebietes siehe Umweltbericht, Kapitel 2.2.1.1.

1.5.2 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

1.6 Darlegung der Planinhalte

1.6.1 Städtebauliche Ziele

Vor der Erstellung des Vorentwurfs wurden folgende Ziele formuliert:

- Stärkung des touristischen Angebotes durch
 - Bestandssicherung der vorhandenen Nutzungen,
 - Erweiterung des Angebotes an Ferienwohnungen.

1.6.2 Geplante Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt vorrangig über den Wirtschaftsweg in Verlängerung des Siedlungsbereiches ‚Gumschlag‘ (Foto siehe Kapitel 1.3.6). Eine Zufahrt über die Grenzhausener Str., durch eine Unterführung der Autobahn und über Wirtschaftswege ist in baulich schlechterem Zustand und würde eine längere Strecke über landwirtschaftliche Wege führen.

Mit der Errichtung von lediglich vier weiteren Ferienwohnungen, wird nur geringfügig mehr Verkehr entstehen und bei gegenseitiger Rücksichtnahme zwischen dem touristischen und landwirtschaftlichen Verkehr ist nicht mit Konflikten zu rechnen. Da die Ferienwohnungen durch Pkw, maximal durch Wohnmobile, angefahren werden, ist auch die Tonnagen-Belastung deutlich geringer als bei landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen oder Gülle-Lkws.

Parkplätze sind im Plangebiet ausreichend vorhanden, so dass der Wirtschaftsweg auch von parkenden Fahrzeugen freigehalten wird.

Die Benutzung des Wirtschaftsweges wird im Durchführungsvertrag zwischen der Orts-gemeinde und dem Vorhabenträger geregelt.

Eine Abfallentsorgung ist regelmäßig erforderlich. Hierfür ist die Anfahrbarkeit über die Zufahrt und das Wenden auf dem Grundstück wie bisher möglich.

Die leitungsgebundene Erschließung bedarf aufgrund der Geringfügigkeit der Erweiterung (Zahl der Ferienwohnungen, Mehrversiegelung, Energiebedarf etc.) im öffentlichen Raum kei-ner Erweiterung.

1.6.3 Geplante Art der Nutzung

Der Großteil des Plangebietes wird als **sonstiges Sondergebiet Fremdenverkehr, Wohnen und Landwirtschaft** gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Hier sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Gastronomiebetrieb mit Außenterrasse
- Veranstaltungsraum für bis zu 80 Personen
- Ferienwohnungen für einen wechselnden Personenkreis
- Gebäude und Räume zur Herstellung, Verpackung/Abfüllung und Lagerung landwirt-schaftlicher Produkte, insbesondere für den Weinbau
- Nebengebäude
- Garagen, Carports und Stellplätze

Dabei ist eine Nutzung der bestehenden Gebäude unter Einhaltung der Zahl der Wohneinhei-ten für dauerhaftes Wohnen zulässig.

Für das sonstige Sondergebiet soll eine gewisse Wohnnutzung zugelassen werden. Diese ist seit Jahrzehnten, d.h. mit Aufgabe der Selbstversorgerfunktion des Anwesens für das Kran-kenhaus Vallendar durch das Bistum Trier, auf dem Wendelinushof etabliert und bereits

verfestigt. Eine Erweiterung der Dauerwohnnutzung über den Bestand hinaus ist nicht beabsichtigt und aufgrund der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch nicht zulässig.

Die Dauerwohnungen sind dabei gegenüber der Hauptnutzung (Gastronomie, Ferienwohnungen, Weinbaubetrieb) untergeordnet, um keinen Verstoß gegen Ziel Z 34 LEP IV zu provozieren. Ziel 34 des Landesentwicklungsprogramms IV findet sich in dem Kapitel „Nachhaltige Siedlungsentwicklung“. Es lautet wie folgt:

„Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.“

In der Begründung/Erläuterung wird folgendes ausgeführt: *„Ziel ist die Vermeidung von Splittersiedlungen sowie ungegliederte bandartiger Siedlungsstrukturen sowohl aufgrund von Belangen der Ortsgestaltung und des Landschaftsschutzes als auch aufgrund der Vermeidung eines hohen Erschließungsaufwandes.“*

Unabhängig davon, dass kein Wohn- oder Mischgebiet geplant wird, ist dennoch Wohnnutzung von in der Summe bis zu 6 Wohneinheiten zulässig. Unter Hinzuziehung der Begründung/Erläuterung kann Z 34 eng ausgelegt werden, in dem Sinne, als dass es sich auch um zulässige Wohnnutzungen in anderen Baugebietstypen handelt, die zu vermeiden sind. Vorliegend handelt es sich aber um eine bauplanungsrechtliche Bestandssicherung einer vorhandenen Wohnnutzung.

Ein Erschließungsaufwand entsteht durch die Bestandssicherung nicht.

Bei der Bewertung, ob Z 34 auf den Wendelinushof anwendbar ist, sind auch die Alternativen zu betrachten. Eine Fortführung der Nutzung wie bisher, d.h. ohne Errichtung des Gästehauses, hätte kein Planerfordernis ausgelöst. Demnach wären die vorhandenen Dauerwohnungen weiterhin im Außenbereich vorhandenen gewesen und ohne Bauleitplanung wäre Z 34 nicht geprüft worden.

Mit der Beschränkung auf maximal 6 Wohnungen werden zudem nicht mehr Wohnungen zugelassen als dies bei der Nachnutzung von landwirtschaftlichen Anwesen nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 f) BauGB möglich ist.

Daher ist die Planung mit Z 34 LEP IV in Verbindung mit der Begründung/Erläuterung vereinbar.

Klarstellend enthält die Zweckbestimmung noch die Landwirtschaft, um die Bestandsnutzung zu sichern und Nutzungskonflikten zwischen der Wohnnutzung und der landwirtschaftlichen Nutzung zu vermeiden.

Zwischen den drei Zweckbestimmungen innerhalb eines Sondergebietes und den Zweckbestimmungen des Sondergebietes SO2 ist gegenseitige Rücksichtnahme geboten. Zusätzliches Konfliktpotenzial wird nicht geschaffen, da diese Nutzungen auch bisher schon nebeneinander und miteinander existieren.

Der Teilbereich des Grundstücks, auf dem sich der ehemalige Stall und eine Halle mit Garagen befindet, wird im Bestand gesichert. Demnach ist hier ein **sonstiges Sondergebiet „Landwirtschaft und Lager“** festgesetzt und es sind folgende Nutzungen zulässig:

- Stall- und Nebengebäude zur Tierhaltung
- Scheunen
- Garagen, Carports und Stellplätze

Dabei ist eine Nutzung der bestehenden Gebäude zu Lagerzwecken zulässig.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Flächen und der Einschränkung der Nutzung ist sichergestellt, dass der Charakter des Plangebietes erhalten bleibt und keine Intensivierung in Richtung gewerblicher Nutzung möglich ist.

Das Nutzungskonzept verfolgt das städtebauliche Ziel in den Baugebieten ausschließlich die Nutzungen zuzulassen, die dort willentlich zulässig sein sollen. Durch die explizite Aufzählung der einzelnen Nutzungsunterarten ist eine zweckfremde Nutzung ausgeschlossen. Da zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits eine touristische und landwirtschaftliche Nutzung in Verbindung mit einer Wohnnutzung und der Möglichkeiten des Abstellens von Gerätschaften vorhanden ist und lediglich die touristische Nutzung erweitert werden soll, wurde im Vorfeld die Möglichkeit der Schaffung von Baurecht hierfür geprüft.

In sonstigen Sondergebieten ist nach §11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Die in Satz 2 des §11 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Zweckbestimmungen sind nicht abschließend.

Voraussetzung für die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes ist nach Abs. 1 des § 11 BauNVO, dass sich das Gebiet wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet. Da Gastronomie und Ferienwohnungen auch in Allgemeinen Wohngebieten - tlw. als Ausnahme - und in Mischgebieten allgemein zulässig sind, ist hier die wesentliche Unterscheidung zu prüfen. Nach dem Willen der Ortsgemeinde sollen in dem Plangebiet ausschließlich die vorhandenen und keine anderen Nutzungen zulässig sein. Die Größe des Plangebietes bietet auch keine Fläche mehr für andere Nutzungen.

Unabhängig davon, dass die Festsetzung eines Wohn- oder Mischgebietes in einem Bereich ohne Siedlungszusammenhang wegen Verstoß gegen Z 34 LEP IV nicht möglich ist, wird der Vollständigkeit halber dennoch geprüft, ob die Festsetzung eines anderen Baugebietstyps möglich bzw. gewollt wäre.

In reinen Wohngebieten sind kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (hierzu zählen auch Ferienwohnungen) nur als Ausnahme zulässig. Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig. Daher scheidet eine Festsetzung als Reines Wohngebiet aus.

In Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig. Schank- und Speisewirtschaften sind nur zulässig, wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen. Ausschlaggebend ist bei einem Allgemeinen Wohngebiet, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig sind. Das Plangebiet wird bis auf die untergeordnete Wohnnutzung und die Nutzung durch Landwirtschaft und als Lager überwiegend durch die Nutzungen mit Gastronomie und Ferienwohnungen geprägt. Demnach hätte die touristische Nutzung keinen Ausnahmecharakter mehr. Daher scheidet eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet aus.

Mischgebiete nach § 6 BauNVO können hinsichtlich der zulässigen Arten der Nutzung nicht derart eingeschränkt werden, dass sie ihren Gebietscharakter verlieren. Für vorliegendes Plangebiet bedeutet das konkret, dass bei einem Mischgebiet eine Eingrenzung der allgemein zulässigen Nutzungen (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Ge-

werbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nicht nur auf Beherbergungsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften als zwei der acht Nummern aus § 6 Abs. 2 BauNVO eingeschränkt werden darf.

Für Gewerbegebiete gilt dies analog.

Folglich ist mit der bekannten und gewollten Planungsabsicht, der Bestandssicherung und der Erweiterung der touristischen Nutzung durch die Errichtung eines Gästehauses mit vier Ferienwohnungen, die Festsetzung eines Wohngebietes, Mischgebietes oder Gewerbegebietes nicht möglich.

Die Festsetzung als sonstige SO-Gebiete, für die auch sonst in Baugebieten zulässigen Nutzungsformen, ist dann gerechtfertigt, wenn durch die Zusammenfassung in einem abgegrenzten Geltungsbereich dieses Gebiet derart gestaltet wird, dass es ein eigenes Gepräge erhält. Mit den Beherbergungs- und Gastronomiebetrieben einerseits und dem landwirtschaftlich und zu Lagerflächen genutzten Teil andererseits erhält das Plangebiet für sich allein genommen ein Gepräge, welches keinem der Baugebietstypen nach § 2 bis § 9 BauNVO entspricht.

1.6.4 Geplantes Maß der Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen

Aufgrund des hohen Detaillierungsgrades der Planung wird eine Grundflächenzahl festgesetzt, die die Grundfläche der Hauptgebäude abdeckt. Die festgesetzten Grundflächenzahlen entsprechen der Größe des konkreten Vorhabens und wegen dem Vorhabenbezug deshalb auch der Größe des Baufensters. Wegen der bereits vorhandenen Versiegelungen, insbesondere im SO2 „Landwirtschaft und Lager“ muss allerdings eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen bzw. Befestigungen zugelassen werden. D.h. die GRZ ist bereits faktisch überschritten (siehe Abbildung 2). Das Grundstück wird durch die Festsetzung einer Grünfläche im Bereich des Ziergartens und der zu erhaltenden Gehölze entlang des Wirtschaftsweges in der Größe der Fläche, die im Bauland liegt (§ 19 Abs. 3 BauNVO), eingeschränkt. Deshalb werden für die Sondergebiete eine GRZ von 0,25 und 0,5 festgesetzt, um die Grundflächen der Gebäude abzudecken und gleichzeitig im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO abweichend bestimmt, dass die GRZ auch über die Kappungsgrenze hinaus überschritten werden darf. Damit wird erreicht, dass sich der nicht versiegelte Bereich auf den Südosten konzentriert. Diese Kombination aus Grünfläche, die nicht in die Berechnung der zulässigen Grundfläche einfließen darf, und der Zulassung der Überschreitung, sorgt für Klarheit in der Anwendung und hilft Situationen zu vermeiden, in der Grundstücke vollversiegelt werden, obwohl eigentlich die Kappungsgrenze des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hätte eingehalten werden müssen. Der Ausgleichsbedarf kann von vorneherein im Bebauungsplan abschließend geregelt werden.

Mit dieser engen Festsetzung wird der Lage innerhalb des regionalen Grünzuges, einem Vorbehaltsgebietes Erholung und Tourismus sowie besondere Klimafunktion Rechnung getragen. Eine Überformung der freien Landschaft wird vermieden.

Wegen dem Vorhabenbezug und den Bestandsgebäuden kann auf eine Festsetzung der Gebäudehöhen verzichtet werden,

1.6.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen richten sich konkret nach dem Bestand und dem Planvorhaben und sind darauf zugeschnitten. Auf die Festsetzung einer Bauweise kann verzichtet werden, da die Größe des Gebäudes durch die eng gefasste Baugrenze bereits ausreichend reguliert wird. Die Baugrenze für das Gästehaus kann sich im Laufe des Verfahrens mit Konkretisierung des Vorhabens und Erstellung der Vorhabenpläne noch verschieben, wird aber in Ihren Abmessungen gleich bleiben.

Außerhalb der überbaubaren Fläche sind auch Stellplätze und deren Zufahrten, Wege- und Hofflächen, Anlagen und Flächen für die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser, Einfriedungen und Nebenanlagen zulässig. Hierdurch soll die Möglichkeit offengehalten werden, evtl. kleine Anlagen auf dem Grundstück errichten zu können, die den Hauptnutzungen dienen.

1.6.6 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen werden auf Regelungen zu Einfriedungen beschränkt. Weitergehende Festsetzungen sind wegen der Bestandsnutzung und dem konkreten Bauvorhaben nicht erforderlich.

1.6.7 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen tragen den Belangen des Naturschutzes Rechnung. Einzelne landschaftsplanerische Ziele wurden als Hinweis bzw. als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen, da es für deren rechtsverbindliche Aufnahme in den Bebauungsplan mittels einer textlichen Festsetzung an einer Rechtsgrundlage bzw. dem Flächenbezug mangelt.

1.6.8 Hinweise

Die Hinweise haben keinen Rechtscharakter, dienen aber dem Verständnis der Planung, weisen auf andere Gesetze hin, die unabhängig von dem Bebauungsplan einzuhalten sind oder sind allgemeine Empfehlungen.

1.7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

1.7.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Bezeichnung	Wert (m²)	Anteil (%)
Geltungsbereich	7.747	100,00 %
Sonstige Sondergebiete	5.894	76,08 %
Sonstiges Sondergebiet 1 „Fremdenverkehr und Wohnen“	3.709	47,88 %
<i>davon überbaubare Fläche Terrassen</i>	3.060	39,50 %
<i>incl. Gebäude</i>	792	10,23 %
<i>davon überbaubare Fläche Gebäude</i>		
Sonstiges Sondergebiet 2 „Landwirtschaft und Lager“	2.185	28,20 %
<i>davon überbaubare Fläche Gebäude</i>	935	12,07 %
Private Grünfläche	1.853	23,92 %
davon Freigelände	1.717	22,16 %
davon Gehölz	136	1,76 %

1.7.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale oder bodenordnerische Maßnahmen sind nicht notwendig. Die Umsetzung des Vorhabens wird durch einen Durchführungsvertrag zwischen der Ortsgemeinde und dem Vorhabenträger gesichert.

2 Umweltbericht

gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

2.1 Einleitung

2.1.1 Rechtliche Grundlagen und allgemeine Rahmenbedingungen

Die Grundlage für die Aufstellung von Bauleitplänen bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Die Bauleitpläne sollen u. a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind neben anderen öffentlichen und privaten Belangen umweltschützende Belange (§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 5 und 7 so-wie § 1a BauGB) zu berücksichtigen.

Für die Belange des Umweltschutzes muss eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Von der Pflicht zur Umweltprüfung kann nur in Ausnahmefällen, wenn keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Umwelt bestehen, abgesehen werden.

In der Umweltprüfung müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Eingriffsregelung gem. § 14 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist mit der Aufstellung jedes Bauleitplanes abzuarbeiten, dabei ist das Verhältnis zum Baurecht über § 18 BNatSchG geregelt.

Demgemäß ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Das Land Rheinland-Pfalz hat mit den §§ 6 bis 10 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) weitergehende Regelungen erlassen.

Die Eingriffsregelung ist ein Bestandteil des vorliegenden Umweltberichtes.

Die weiteren Inhalte des Umweltberichtes richten sich nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Aufgabe des Umweltberichtes ist die Darlegung der landschaftsplanerischen Zielsetzungen auf der Grundlage der Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und deren voraussichtliche Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 und des § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Zuge der kommunalen Bauleitplanung auf allen Planungsebenen (BP und FNP) eine Umweltprüfung durchzuführen, in welcher die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, ist für jeden Bauleitplan (d.h. Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) von der Gemeinde festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Hierzu werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping).

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Nach Abschluss des Planverfahrens überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Sie nutzen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden (§ 4c BauGB). Dazu unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 BauGB).

Inhalt, Ziele, sowie die Beschreibung der Planfestsetzungen und des Standortes sowie der Bedarf an Grund und Boden können den Unterkapiteln des städtebaulichen Teils entnommen werden.

2.1.2 Aufbau und Inhalte des Umweltberichts

Der Umweltbericht (UB) wird, gemäß oben beschriebener Inhalte, in zwei Teilbereiche

(1. Phase UB und 2. Phase UB) gegliedert:

1. Einleitung mit Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes und Darstellung der Umweltschutzziele; Bestandsaufnahme und Bewertung des bisherigen Status Quo ohne die Planung, Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der städtebaulichen Planung.
2. Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung; Ermittlung der planungsbedingten Umweltauswirkungen, geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen; zusätzliche Angaben zur Methodik, Monitoring und Zusammenfassung.

Die Umweltprüfung und deren Beschreibung im Umweltbericht bilden einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes muss seitens des Planungsträgers der Umweltbericht in der Abwägung berücksichtigt werden. Dabei sind seitens des Planungsträgers alle öffentlichen und privaten Belange einer sachgerechten Abwägung zu unterziehen.

In der Begründung zu dem Bebauungsplan (städtebaulicher Teil, Kapitel 1 mit Unterkapiteln) wird dargelegt, aus welchen Gründen von den landespflegerischen Zielvorstellungen bzw. Maßnahmen aus dem Umweltbericht abgewichen wird. Mit der Erarbeitung und der Beschreibung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich des Eingriffes übernimmt der vorliegende Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan die Aufgabe des § 11 BNatSchG.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird über die Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 sowie § 9 Abs. 1a BauGB) gesichert. Des Weiteren kann eine Sicherung der Umsetzung über städtebauliche Verträge gem. § 11 BauGB erfolgen. Der Ausgleich des Eingriffes kann gem. § 1a BauGB und § 200a BauGB auch an anderer Stelle als der des Eingriffes erbracht werden.

Die Finanzierung der Maßnahmen kann über die §§ 135 a bis c erfolgen.

2.1.3 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes, Bedarf an Grund und Boden

Die Ortsgemeinde Weitersburg beabsichtigt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wendelinushof“. Damit sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ausweisung eines „Sonstigen Sondergebietes „Fremdenverkehr und Wohnen“ sowie „Landwirtschaft und Lager“ geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt auf einem landwirtschaftlich genutzten Plateau. Konkreter Anlass ist der Antrag des Eigentümers zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Weinbaubetrieb mit Straußwirtschaft, Räumlichkeiten für Veranstaltungen, Wohnungen und Ferienwohnungen sowie ehemalige landwirtschaftliche Stallungen. Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich. Vorhaben sind derzeit nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die vorhandene gewachsene Nutzung und Baulichkeiten gesichert sowie die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gästehauses mit vier Ferienwohnungen geschaffen werden.

Das Plangebiet hat einen Flächenumfang von ca. 7.745 m².

2.1.4 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie des inhaltlichen Umfangs

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist.

Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange.

Im Zuge der Planung wurden aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Eigenart der zukünftig geplanten Nutzung neben empirischen Ansätzen vor allem folgende fachgutachterlichen Grundlagenermittlungen, vorliegende Fachpläne und sonstige Datenquellen ausgewertet:

- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (www.naturschutz.rlp.de)
- Online-Geoexplorer des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz (www.wasserportal.rlp-umwelt.de)
- Online-Sturzflutgefahrenkarte des Landesamts für Umwelt-Rheinland-Pfalz (<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>)
- Online-Radonkarte des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz (<https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>)
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (www.lgb-rlp.de)
- Digitaler Kartendienst des Landesamts für Umwelt RLP (www.map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste)
- Klimaschutzportal Landkreis Mayen-Koblenz (<https://mayen-koblenz.klimaschutzportal.rlp.de/portal/kampagne-der-region-fuer-den-klimaschutz/ergebnisse-der-klimaanalyse>)

- Online-Kartenwerke Klimaanpassung des Landesamts für Umwelt (https://www.klimawandel.rlp.de/Kartenwerke_Klimaanpassung/#9/49.8460/7.8770)
- Planung vernetzter Biotoppsysteme, Landkreis Mayen-Koblenz (Stand: 2020)
- Umweltbericht zur Neuauflage des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Val-lendar
- Fachbeitrag Artenschutz: Bewertung von Baugrund und Bestandsgebäuden zu Vorkommen von Tieren gesetzlich geschützter Arten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wendelinushof“ in der OG Weitersburg (Landkreis Mayen-Koblenz). Bearbeitung: Beratungsgesellschaft Natur dbR, Dipl.-Biol. Malte Fuhrmann. Stand: Juli 2026

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB konnten von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange konkrete Abschätzungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung mitgeteilt werden.

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur vorliegenden Planung wurde nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Belange wie folgt festgelegt:

Tabelle 3: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung:

BauGB	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Detaillierungsgrad und Prüfmethode im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	ja	Bewertung der Umweltbelange im Rahmen des Umweltberichts unter Verwendung von vorliegenden fachlichen Grundlagendaten und Fachplanungen, Erstellung eines Fachbeitrags Artenschutz
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.	nein	-

BauGB	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Detaillierungsgrad und Prüfmethode im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	ja	Darstellung der voraussichtlichen Wechselbeziehung und Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern durch eine Wirkungsmatrix
§ 1 (6) Nr. 7j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutz-gesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.

2.1.5 Darstellung der für die konkrete Planung bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

In der nachfolgenden Aufstellung sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, aufgeführt; die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung wird erläutert.

Hinweis: Nach dem Informationsschreiben „Eingriffsregelung gemäß §§ 13 ff. BNatSchG, Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz vom 20.01.2022 wird die Anwendung des „**Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz**“ auch in Bauleitplanverfahren dringend empfohlen. Das entsprechende Bilanzierungs- bzw. Bewertungsverfahren kommt entsprechend bei vorliegendem Bebauungsplan zur Anwendung.

Tabelle 4: Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung:

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Sicherung der biologischen Vielfalt, Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts • Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, der Vielfalt der Lebensräume und Lebensgemeinschaften • naturschutzrechtliche Eingriffsregelung • artenschutzrechtliche Vorgaben des § 44 BNatSchG	Berücksichtigung von Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Biotopfunktion, zur Vermeidung, zur Minderung und Kompensation von Beeinträchtigungen: • Festsetzung einer Grünfläche, Erhalt von Vegetationsbestand • Vorgaben zur Anteilsbepflanzung/ Mindestbegrünung im Sondergebiet • Vorgaben zur Durchgrünung von Stellplatzanlagen • Vorgaben zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern • Durchführung einer Habitatstrukturierung, Erstellung eines artenschutzrechtlichen Beitrags im weiteren Verfahren • Festlegung von Maßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände • Zuordnung einer Teilfläche aus einem Ökokonto der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz zur Kompensation verblei-

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
	Biotoppauschalschutz nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG FFH-/ Vogelschutzrichtlinie	• Schutz bestimmter Biotope vor Zerstörung und erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigung • Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, • Wiederherstellung oder Wahrung eines günstigen Erhaltungszustands der natürlichen Lebensräume und der Arten von gemeinschaftlichem Interesse.	bender Beeinträchtigungen des Schutzguts • Pauschal geschützte Biotope sind nicht betroffen. • nicht erforderlich (Es befinden sich keine Natura 2000-Gebiete im Plangebiet oder dessen Umfeld.)
	Fachplanerische Grundlagen: • Flächennutzungsplanung VG Vallendar	• Darstellung der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen für das ganze Gemeindegebiet • Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als „Sondergebietsfläche für Landwirtschaft und Fremdenverkehr“ dargestellt.	• Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
	• Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS) Rheinland-Pfalz, Kreis Mayen-Koblenz (2020)	• Darstellung der überregionalen und regionalen Ziele des Arten- und Biotopschutzes unter besonderer Berücksichtigung des Biotopverbunds • Die Zielekarte der VBS trifft im Plangebiet die Darstellung „Siedlung (biotoptypenverträgliche Nutzung)“	• Die Planung entspricht den Darstellungen der Zielekarte.
Boden	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz von Rheinland-Pfalz (LNatSchG) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	• Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können • Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens • Abwehr schädlicher Bodenveränderungen	Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und Kompensation von Beeinträchtigungen: • Hinweise zum Bodenschutz • Hinweise zur Minderung der Flächenversiegelung • Festsetzungen zur Anteilsbepflanzung im Sondergebiet • Festsetzung einer Grünfläche, Ermöglichen einer natürlichen Bodenentwicklung • Zuordnung einer Teilfläche aus einem Ökokonto der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen des Schutzguts
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Landeswassergesetz (LWG) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	• Gewässer sind als Bestandteile des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. • Verunreinigungen sind zu vermeiden, Gebot des sparsamen Umgangs mit Wasser • Beschleunigung des Wasserab-	Berücksichtigung von Maßnahmen zur Erhaltung des Gebietswasserhaushalts, zur Vermeidung von Abflussverschärfungen: • Hinweise zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser • Hinweise zur Minderung der Flächenversiegelung

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
		flusses ist zu vermeiden.	- Vorgaben zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern - Festsetzung einer Grünfläche
Klima, Luft	Baugesetzbuch (BauGB) Klimaschutzgesetz (KSG) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	- Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 8e) BauGB - Gewährleistung der Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie der Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels - Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas - Gebiete mit günstigen klimatischen Wirkungen sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten.	- Festsetzung von Maßnahmen für den Einsatz solarer Strahlungsenergie Berücksichtigung von Maßnahmen zum Ausgleich von Lufttemperatur und Luftfeuchte, Erhalt bzw. partielle Erhöhung der Evapotranspirationsrate - Vorgaben zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern - Festsetzungen zur Anteilsbepflanzung im Sondergebiet - Vorgaben zur Durchgrünung von Stellplatzanlagen
Land-schafts-/Siedlungs-bild	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Schönheit und Eigenart im Hinblick auf die Erlebnis- und Erholungsfunktion für den Menschen	Berücksichtigung von Maßnahmen zur möglichst verträglichen Einbindung des Plangebiets und Strukturanreicherung: - Festsetzung einer Grünfläche, Erhalt von Vegetationsbestand - Festsetzungen zur Anteilsbepflanzung/ Mindestbegrünung im Sondergebiet - Vorgaben zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern - Vorgaben zur Durchgrünung von Stellplatzanlagen - Festsetzungen zur Gestaltung von Stützmauern und Einfriedungen - Vorgaben zur Dachgestaltung und zur Gestaltung von Fassaden - Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen - Zuordnung einer Teilfläche aus einem Ökokonto der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz zur Kompensation etwaig verbleibender Beeinträchtigungen des Schutzguts
Mensch und Gesundheit	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) Baugesetzbuch (BauGB)	- Sicherung der landschaftlichen Vielfalt, Schönheit und Eigenart in seiner Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum für den Menschen - Schutz des Menschen vor Gesundheitsbeeinträchtigungen und Belästigungen i.S.d. § 3 (1) BImSchG - Berücksichtigung der Belange des	- Berücksichtigung von Maßnahmen zur möglichst verträglichen Einbindung des Plangebiets und zur Strukturanreicherung; siehe Pkt. „Landschafts-/Siedlungsbild“ - Beeinträchtigungen der künftigen Bebauung oder wesentliche Beeinträchtigung umliegender sensibler Nutzungen infolge des geplanten Sondergebietes sind nicht zu erwarten. - Festsetzung von Maßnahmen für den

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
	Klimaschutzgesetz (KSG)	Klimaschutz nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 8e) BauGB • Gewährleistung der Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie der Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels	Einsatz solarer Strahlungsenergie

2.1.6 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich einer bestehenden Hofstelle, des gut abgrenzbaren Flächenumfangs des Plangebiets und der prognostizierbaren städtebaulichen Zielrichtung der Planung beschränkt sich der räumliche Umfang der Umweltprüfung auf das Vorhabengebiet und das unmittelbar angrenzende Umfeld.

2.2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Hinweis: Nach dem Informationsschreiben „Eingriffsregelung gemäß §§ 13 ff. BNatSchG, Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz vom 20.01.2022 wird die Anwendung des „**Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz**“ auch in Bauleitplanverfahren dringend empfohlen. Das entsprechende Bilanzierungs- bzw. Bewertungsverfahren kommt entsprechend bei vorliegendem Bebauungsplan zur Anwendung.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 50/2 in der Flur 8 in der Gemarkung Weitersburg mit dem Wendelinushof.

Das Anwesen wurde 1967 vom Bistum Trier als Selbstversorgerhof für das Krankenhaus Vallendar errichtet. Es bestand aus dem Stall für Milchkühe und Ackerflächen sowie zwei Wohnhäusern mit jeweils zwei Wohnungen für Personal. Nach der Aufgabe des Krankenhausbetriebes in den 1980er Jahren wurden die Wohnungen vom Bistum vermietet.

Im Jahr 2014 erwarb der heutige Eigentümer das Anwesen ohne die umliegenden Ländereien. Seitdem wurden die Gebäude saniert und aufgestockt, die Straußwirtschaft/Gastronomie mit Außenterrasse errichtet und die Bestandsgebäude mit einem Mitteltrakt miteinander verbunden.

Das Areal liegt etwa 1,1 km östlich des Siedlungsbereichs von Weitersburg und ca. 350 m nordöstlich des Siedlungsgebiets der Stadt Vallendar.

Der Wendelinushof ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen, vorwiegend Ackerland, umgeben. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Wirtschaftsweg als Verlängerung vom Siedlungsbereich ‚Gumschlag‘ oder von Weitersburg aus kommend über die Grenzhausener Straße, durch eine Unterführung der Autobahn und über Wirtschaftswege.

Topografie, Relief

Der Wendelinushof befindet sich auf einem Geländeplateau zwischen Ferbachtal und Meer-/Wüstenbachtal.

Das natürliche Gelände ist nur schwach nach Südosten geneigt. Im Bereich der Hofstelle wurde die natürliche Geländegestalt zur Schaffung eines ebenen Plateaus zumindest bereichsweise anthropogen verändert. Entlang der nördlichen und östlichen Grenzen des Grundstücks sind Böschungen ausgeformt. Die Geländehöhe liegt bei etwa 195 m über NN. Naturräumlich gesehen liegt das Gebiet in der „Ehrenbreitsteiner Randterrasse“.

Abbildung 10: Blick auf den Wendelinushof vom Zufahrtsweg aus Richtung Süd



Abbildung 11: Blick auf den Wendelinushof von der Einfahrt



2.2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

2.2.1.1 Beschreibung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Biotop-/Nutzungstypen

Das Areal des Wendelinushofs umfasst neben Gebäuden (Wirtschaftsgebäude, Wohn-/ Gästehaus, Gebäude für Veranstaltungen) befestigte Hof-/ Stellplatzflächen und gärtnerisch angelegte und gepflegte Freiflächen.

Eine Tierhaltung erfolgt nicht mehr.

Folgende Biotop-/Nutzungstypen können im Plangebiet und dessen räumlichen Umfeld differenziert werden (Die Einteilung erfolgt gemäß dem Kartierschlüssel zur Biotoptypenkartieranleitung für Rheinland-Pfalz):

- Ziergarten (HJ1);

Im östlichen Teil des Grundstücks sowie im Umfeld eines Wohn-/Gästehauses befinden sich gärtnerisch angelegte und gepflegte Freiflächen.

Flächenmäßig dominierend ist eine rund 2.000 m² große, rechteckige Freifläche im östlichen Teil des Grundstücks, welche im Zusammenhang mit einer angrenzenden Außenterrasse v.a. bei Feierlichkeiten und sonstigen Veranstaltungen genutzt wird.

Diese Freifläche besteht im Wesentlichen aus einer intensiv gepflegten Rasenfläche, in welcher sich ein etwa 70 m² großer Zierteich (siehe „FF1“) befindet. Die Rasenfläche wird im Übergang zur angrenzenden Feldflur von einem mit Efeu bewachsenen, niedrigen Zaun eingefasst, so dass der Eindruck einer „Efeuhecke“ entsteht.

Entlang der Außenseiten der Rasenfläche befinden sich bereichsweise in Reihen bzw. Gruppen gepflanzte Ziersträucher bzw. Halbsträucher (z.B. Bauerhortensie, Rispenhortensie, Schmetterlingsflieder), partiell auch Pflanzbeete mit Stauden und Ziergräsern

Innerhalb der Rasenfläche befinden sich nur vereinzelt solitär stehende Ziersträucher, einige kleinkronige, niedrigstämmige Obstbäume sowie eine Trauerweide im mäßigen Bestandsalter.

Weitere Freiflächen mit Gartencharakter befinden sich, wenn auch im deutlich geringen Umfang, im Anschluss an das Wohn-/Gästehaus an der Südseite der Hofstelle.

Diese sind gegenüber der großen Rasenflächen sowie nach außen mit Schnitthecken abgegrenzt. Als einziger Baum befindet sich dort ein mehrstämmiger, niedrigstämmiger Kirschbaum.

Abbildung 12: Übersicht über den Ziergarten



- Parkteich, Zierteich, Gartenteich (FF1);

Innerhalb der großen Freifläche befindet sich ein etwa 70 m² großer Zierteich. Dieser ist mit einer Folie abgedichtet. Partuell wurden Röhrichtgewächse angepflanzt. Die Uferzonen sind mit Grobschotter abgedeckt und mit Stauden, Ziergräsern und Kleingehölzen bepflanzt.

Abbildung 13: Teich



- Einzelbäume (BF3);

Hierunter fallen Bäume außerhalb von gärtnerisch angelegten Freiflächen.

Prägnant sind zwei alte großkronige Linden (Stammdurchmesser ca. 70 cm), welche sich in zentraler Lage innerhalb einer geschotterten Hofffläche befinden. Bei einem der Bäume ist eine Ausfaltung zu erkennen. Die Bäume weisen laut Aussage eines Baumpflegers ein Alter von ca. 250 Jahren auf.

Eine der beiden Linden weist Stammlöcher nach Astabbrüchen auf.

Abbildung 14: zwei großkronige Linden



Außerdem wurden vier hochstämmige Linden innerhalb einer geschotterten Hofffläche neu angepflanzt.

Abbildung 15: Linden-Neupflanzungen



- Obstbäume (BF4);

In einem Ackerrain auf einer Böschung unmittelbar östlich der großen Freifläche befinden sich drei halbstämmige Obstbäume (Kirsche, Pflaume) im mäßigen Bestandsalter.

Abbildung 16: Obstbaumhalbstamm



- Einzelsträucher (BB2);

Vereinzelt wurden in geschotterten Hofflächen solitäre Ziersträucher angepflanzt.

- Pflanzenbeete (HM5);

Zu diesem Typ zählen Pflanzenbeete außerhalb von gärtnerisch angelegten Freiflächen, v.a. am Rand von befestigten Hofflächen. Diese sind mit Stauden und Ziergräsern bepflanzt.

Abbildung 17: Beispiel eines Pflanzenbeets



- **Schnitthecke (BD5);**

Als Randeinfassung eines Pkw-Parkplatzes sowie nahe dem Wohnhaus wurden regelmäßig geschnittene Hecken angelegt. Gehölzarten sind Liguster, Holunder, Kirschlorbeer und Bambus.

Abbildung 18: Schnitthecke



- **Baumhecke (BD6);**

Das Plangebiet hat im westlichen Randbereich Anteil an einer wegebegleitenden Baumhecke. Diese setzt sich nach Norden entlang des Wirtschaftswegs fort, so dass der Gehölzstreifen eine Gesamtlänge von rund 180 m aufweist.

In Höhe des Plangebiets stockt die Baumhecke in einem unbefestigten Geländestreifen zwischen einer Halle und einem befestigten Feldweg. Sie ist dort lückenhaft ausgeprägt und weist einen Unterwuchs aus einer nitrophytischen Gras-/Staudenflur auf. Bei den Bäumen handelt es sich um Berg- und Spitzahorn, hinsichtlich des Entwicklungsstands überwiegt geringes Baumholz. Weiter nördlich (außerhalb des Plangebiets) ist der Gehölzbestand dichter ausgeprägt und weist auch Sträucher auf. Bei einem Ahorn wurden Stammlöcher nach Astabbrüchen festgestellt.

Abbildung 19: Baumhecke in Höhe des Plangebiets



- **Ackerrain (HC1)**

Entlang der nördlichen und der östlichen Grenzen der Hofstelle ist auf Böschungen im Übergang zu angrenzenden Ackerflächen eine rainartige, nitrophytische Vegetation ausgebildet. Neben verbreiteten Gräsern dominieren nährstoffliebende Ruderalarten wie Ackerkratzdistel, Große Brennessel, Gemeine Klette, Zaunwinde. Es erfolgt eine periodische Mahd.

Abbildung 20: Rain



- Gebäude (HN1);

Innerhalb des Plangebiets befinden sich folgende Gebäude:

- ein zweigeschossiges Wohn-/Gästehaus mit einer Grundfläche von ca. 450 m²

Abbildung 21: Wohnhaus

Blick aus dem Hof



Blick aus dem Außenbereich



- ein eingeschossiges Gebäude für Veranstaltungen mit einer Grundfläche von ca. 170 m²

Abbildung 22: Gebäude für Veranstaltungen / Straußwirtschaft / Gastronomie



- ein Wirtschaftsgebäude (ehemaliger Viehstall) mit einer Grundfläche von rund 650 m²; Das zweigeschossige Gebäude mit Satteldach wurde in Massivbauweise errichtet. Die Fassade ist im Bereich des Obergeschosses auf zwei Seiten mit Wellplatten verkleidet, die Dach-

eindeckung erfolgte ebenfalls mit Wellplatten. An der Nordostseite erfolgten ein Anbau bzw. eine Dachanschleppung.

Eine Tierhaltung erfolgt nicht mehr.

Abbildung 23: Wirtschaftsgebäude (Front- und Rückansicht, Dachanschleppung)



- eine Unterstellhalle mit einer Grundfläche von ca. 200 m²;
Die geschlossene Halle wurde in Massivbauweise errichtet. Das Gebäude weist ein Pultdach auf, die Dacheindeckung erfolgte mit Wellplatten. Die südexponierte Außenwand der Halle ist mit Efeu bewachsen.

Im Anschluss an diese Halle wurden vier Beton-Fertigaragen abgestellt.

Abbildung 24: Halle



- Verputzte Mauer, Betonmauer (HN4);
Mauer aus Beton-Formsteinen als Abgrenzung zwischen zwei Hofflächen
- Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad (HT1);
Ein nicht unerheblicher Teil des Plangebiets wird von bituminös befestigten, teils auch betonierten Hofflächen eingenommen. Zu dem Nutzungstyp zählt auch die Außenterrasse.

- Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad (HT2);
Hierunter fallen wasserdurchlässig (mit Mineralgemisch bzw. Schotter) befestigte Hofflächen. Vereinzelt wurden innerhalb der Schotterflächen Bäume oder Einzelsträucher gepflanzt.
- Parkplatz (HV3);
Im Südosten des Wendelinushofs befindet sich ein geschotterter Pkw-Parkplatz. Dieser wird von Schnitthecken eingefasst.
- Lössacker, lockerer Lehacker (HA5) (außerhalb):
An den Wendelinushof grenzen überwiegend großschlägige Ackerflächen an. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung (Düngemittel- und Pestizideinsatz, Bodenbearbeitung) weisen die Ackerflächen nur eine verarmte Ackerbegleitflora auf.
- Streuobstbrache (HK9) (außerhalb):
Westlich der Hofstelle befindet sich eine streifenartige, ehemals mit Ziegen beweidete Grünlandfläche mit Obstbaumbesatz, welche mittlerweile brachgefallen ist.
- Feldweg, befestigt (VB1) (außerhalb):
Der Wendelinushof wird über einen bituminös befestigten Wirtschaftsweg verkehrlich angebunden.
Parallel zur südlichen Grenze der Hofstelle verläuft ein grasbewachsener, leicht befestigter Feldweg.

Die **heutige potenzielle natürliche Vegetation** (hpnV) im Gebiet ist der Perlgras-Buchenwald basenreicher Tieflagen.

Tierwelt

Vor dem Hintergrund einer artenschutzrechtlichen Beurteilung der Planung wurde, basierend auf einer Ersteinschätzung zu artenschutzrechtlichen Belangen, eine aktualisierende Übersichtserfassung im September 2025 sowie eine erneute Kontrolle im April 2026 durch einen Biologen durchgeführt. Es wurden die Fassaden der Wohn-/Gästehäuser inspiziert sowie das ehemalige Stallgebäude und alle Schuppen/Garagen begangen. Dabei wurde nach Vogelneestern und Besatzspuren von Fledermäusen und Bilchen gesucht. Einfriedungen um Freiflächen, Terrassenkanten, lückenreiche Mäuerchen, Erdwälle und Steinschüttungen um den Gartenteich herum wurden zudem langsam abgesprochen, um nach Eidechsen und Schlangen zu schauen.

Eine ausführliche Erläuterung der Ergebnisse erfolgt im Fachbeitrag Artenschutz. Nachfolgend werden die Ergebnisse zusammengefasst:

Der Gebäudekomplex des bestehenden Wohn-/Gästehauses mit dem Gebäude für Veranstaltungen weist eine nischenreiche, aber überwiegend frisch sanierte Außenfassade auf. Auf der Hofseite des nordöstlichen Gebäudeteils wurden *Hausserlinge* beim Einflug in Spalten unter dem Dachüberstand beobachtet. Hier ist von einem Nistplatz auszugehen. Die Art gilt laut der „Roten Liste“ in Rheinland-Pfalz als gefährdet.

Auch auf einer der beiden alten Linden im Hof wurden nistende *Elstern* festgestellt.

Innerhalb des ehemaligen Viehstalls wurde zudem ein besetztes *Rauchschwalbennest* festgestellt. Auch flogen *Mehlschwalben* über den Hof hinweg. Nester waren aber keine unter den Dachüberständen auszumachen. Beide Schwalbenarten gelten laut der „Roten Liste“ in Rheinland-Pfalz als gefährdet.

Ebenso fand sich nirgends Eulengewölle.

Hinweise auf ein Vorkommen von Fledermäusen oder ein Versteck von Bilchen wurden ebenfalls nicht entdeckt.

Über den Ackerflächen im Umfeld des Wendelinushofs wurden zudem *Feldlerchen* gesichtet. Das Hofgelände stellt für diese bodenbrütende Feldvogelart aber keinen geeigneten Lebensraum dar.

Bei einer der beiden alten Hoflinden sowie bei einem Ahorn der Baumhecke am Nordwestrand des Grundstücks wurden Stammlöcher nach Astabbrüchen festgestellt. Eine Aushöhlung in den Stamm hinein ist möglich, ein Besatz durch wildlebende Tiere (z. B. Fledermäuse) wurde aber nicht festgestellt. Auch wies keiner der großen Laubbäume Spuren einer Besiedlung durch Altholzkäfer auf.

Ein Vorkommen von Eidechsen oder Schlangen war ebenfalls nicht festzustellen.

Schutzgebiete, Biotopkataster Rheinland-Pfalz

Es werden keine Schutzgebiete tangiert.

Pauschal geschützte Biotopkataster nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG sind innerhalb des Plangebiets weder dem digitalen Informationsdienst LANIS zu entnehmen, noch ergaben sich diesbezüglich Hinweise im Rahmen der eigenständigen Bewertung der Geländesituation.

Die Gebietskulisse des nächstgelegenen Natura 2000-Gebiets (FFH-Gebiet „Mittelrhein“) ist etwa 1,4 km entfernt.

Als Erhaltungsziele des FFH-Gebiets wurden festgelegt:

„Erhaltung oder Wiederherstellung

- *von naturnahen Ufer- u. vielfältigen Sohlstrukturen als Laich- u. Rasthabitate für Fischarten,*
- *einer guten Wasserqualität als durchgehende Wanderstrecke für Fische,*
- *von natürlichem Auwald auf Rheininseln.“*

Bei den kennzeichnenden Tierarten des FFH-Gebiets handelt es sich ausschließlich um Fische bzw. um eine Muschelart.

Biotopkataster Rheinland-Pfalz:

Schutzwürdige Biotopkataster bzw. Biotopkomplexe laut Biotopkataster Rheinland-Pfalz sind nicht betroffen und befinden sich auch nicht im näheren Umfeld des Plangebiets.

Die Zielekarte der „Planung vernetzter Biotopsysteme“ (VBS, Stand: 2020) für den Landkreis Mayen-Koblenz trifft im Plangebiet die Darstellung „Siedlung (biotoptypenverträgliche Nutzung)“.

Das Plangebiet liegt in einem „Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund“ nach RROP.

2.2.1.2 Bewertung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Integrierte Biotopbewertung der Eingriffsfläche

Tabelle 5: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:

Schutzgut	Biotoptyp	Code	Biotopwertpunkte gemäß Bio- topwertliste	Wertstufe
Biotope (Lebensräume):				
	Schnitthecke,	BD5	8	gering
	Schnitthecke, <i>Aufwertung für vorw. standheimische Arten</i>	BD5	8+3	mittel
	Baumhecke, autochthone Arten, mittlere Ausprägung	BD6	15	hoch
	Einzelbaum, autochthone Arten, junge Ausprägung	BF3	11	mittel
	Einzelbaum, autochthone Arten, alte Ausprägung	BF3	18	sehr hoch
	Obstbaum, junge Ausprägung	BF4	11	mittel
	Parkteich, Zierteich, Gartenteich	FF1	15	hoch
	Ackerrain, auf hypertrophem Standort	HC1	8	gering
	Ziergarten, struktureich <i>Abwertung um +2 wegen hohem Anteil intensiv gepflegter Rasenfläche und kleinkronigem Baumbestand</i>	HJ1	9 (=11-2)	mittel
	Pflanzenbeete	HM5	6	gering
	Gebäude	HN1	0	sehr gering
	Verfugte Mauer, Betonmauer	HN4	0	sehr gering
	Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad	HT1	0	sehr gering
	Hofplatz mit geringem Versiegelungs- grad, geschotterter Belag oder wassergebun- dene Decke	HT2 mf1	3	sehr gering
	Parkplatz, geschotterter Belag oder wassergebun- dene Decke	HV3 mf1	3	sehr gering

Schutzgut	Funktion	Bewertung
Pflanzen	Vielfalt von Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt	mittel
Tiere	Vielfalt von Tierarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt	

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Pflanzen“:

hervorragend (6): Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine hervorragende Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

sehr hoch (5): Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine sehr hohe Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

hoch (4): Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine hohe Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

mittel (3): Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine mittlere Bedeutung haben, z. B. im Falle von aktuell noch ungefährdeten Pflanzenarten mit spezifischen Standortansprüchen

gering (2): Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine geringe Bedeutung haben

sehr gering (1): Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine sehr geringe oder keine Bedeutung haben

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Tiere“:

hervorragend (6): Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine hervorragende Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

sehr hoch (5): Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine sehr hohe Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

hoch (4): Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine hohe Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

mittel (3): Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine mittlere Bedeutung haben, z. B. im Falle von aktuell noch ungefährdeten Tierarten mit spezifischen Lebensraumanprüchen.

gering (2): Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine geringe Bedeutung haben

sehr gering (1): Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine sehr geringe oder keine Bedeutung haben

2.2.2 Schutzgut Boden

2.2.2.1 Beschreibung Schutzgut Boden

Bei den natürlich anstehenden Böden handelt es sich um pseudovergleyte Lockerbraunerden aus bimsasche-, löss- und grusführendem Lehm.

Die nutzbare Feldkapazität ist mit über 200 mm im recht hohen Bereich. Das Nitratrückhaltermögen wird als hoch – sehr hoch eingestuft.

Es handelt sich um einen Standort mit hohem Wasserspeichungsvermögen und mit schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt.

Es ist allerdings davon auszugehen, dass der natürliche Boden- bzw. Schichtenaufbau im Bereich der Hofstelle zumindest partiell anthropogen verändert wurde. Große Teile des Plangebiets sind bereits überbaut bzw. befestigt.

2.2.2.2 Bewertung Schutzgut Boden

Tabelle 6: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Boden“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:

Schutzgut	Funktion	Bewertung
Boden	Natürliche Bodenfunktionen, Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Filter- und Pufferfunktion, Regler- und Speicherfunktion Wasser	sehr gering - mittel
	Vielfalt von Bodentypen und Bodenformen sowie von Geotopen als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes	mittel

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Natürliche Bodenfunktionen“:

hervorragend (6): Böden mit hervorragender Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen, z.B. besondere tiefgründige, gut entwickelte Lössböden ohne Stauwassereinfluss

sehr hoch (5): Böden mit sehr hoher Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen, z.B. tiefgründige, schwach steinige, lehmige Tonböden -

hoch (4): Böden mit hoher Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen

mittel (3): Böden mit mittlerer Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen

gering (2): Böden mit geringer Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen, insbesondere durch Baumaßnahmen stark veränderte Böden

sehr gering (1): Fläche versiegelt oder befestigt

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Vielfalt von Bodentypen“:

hervorragend (6): Ausprägungen von Böden und Geotopen mit hervorragender wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung sowie vom völligen Verschwinden bedrohte Bodentypen und Bodenformen.

sehr hoch (5): Ausprägungen von Böden und Geotopen mit sehr hoher wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung sowie stark gefährdete Bodentypen und Bodenformen

hoch (4): Ausprägungen von Böden und Geotopen mit hoher wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung sowie gefährdete Bodentypen und Bodenformen

mittel (3): Ausprägungen von Böden und Geotopen mit einer mittleren wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, kulturhistorischen oder landeskundlichen Bedeutung

gering (2): Ausprägungen von Böden und Geotopen mit geringer bis fehlender wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung

sehr gering (1): Ausprägungen von Böden und Geotopen sehr geringer bis keiner wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, kulturhistorischen oder landeskundlichen Bedeutung

2.2.3 Schutzgut Wasser

2.2.3.1 Beschreibung Schutzgut Wasser

Abgesehen von einem Gartenteich befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.

Das Plangebiet liegt nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich bzw. Überschwemmungsgebiet.

Wasserschutzgebiete werden vom Planungsgebiet nicht tangiert.

Die Grundwasserneubildung ist mit ca. 70 mm/a als mäßig einzuordnen, die Grundwasserüberdeckung wird als günstig eingestuft³.

Hinsichtlich einer etwaigen Gefährdung durch Sturzfluten: siehe Schutzgut „Mensch, Gesundheit“.

2.2.3.2 Bewertung Schutzgut Wasser

Tabelle 7: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Wasser“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:

Schutzgut	Funktion	Bewertung
Wasser	Funktionen für den Naturhaushalt, die sich aus der Qualität und Quantität der Oberflächengewässer einschließlich der natürlichen Selbstreinigungsfähigkeit der Fließgewässer ergeben	-
	Funktionen für den Naturhaushalt, die sich aus der Qualität und Quantität des Grundwassers ergeben	mittel
	Hochwasserschutzfunktion und Funktionen im Niederschlags-Abflusshaushalt (Retentionsfunktion)	

³ Quelle: Online-Geoexplorer des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz (www.wasserportal.rlp-umwelt.de)

2.2.4 Schutzgut Klima/ Luft

2.2.4.1 Beschreibung Schutzgut Klima/ Luft

Weitersburg liegt im Klimabezirk `Südwestdeutschland` und gehört zum Klimabereich `Mittel-rheinisches Becken`.

Das Neuwieder Becken mit seiner Randzone wird als „klimatischer Wirkraum“ eingestuft und gehört zu den Räumen und Siedlungsflächen, die thermisch stark belastet sind und eine schlechte Durchlüftung aufweisen.

Die kleinklimatischen Verhältnisse im Planungsgebiet sind differenziert zu betrachten: Die versiegelten bzw. überbauten Flächen der Hofstelle weisen eine erhöhte Wärmeabstrahlung auf.

Die partiell gehölzbestandenen Freiflächen zeichnen sich dagegen durch gewisse klimameliorative Gunstwirkungen (Frischlufthaltung, Luftreinhaltung u.a.) aus, nehmen vermutlich jedoch nur lokalen Einfluss auf die standörtlichen Klimaverhältnisse.

Das Plangebiet liegt in einem klimaökologischen Ausgleichsraum. Die Luftaustauschbahnen verlaufen westlich und östlich innerhalb der Täler des Wüstenbachs und Ferbachs. Das Plangebiet liegt somit nicht innerhalb einer Luftaustauschbahn.

Auch laut der Online-Anwendung „Kartenwerke Klimaanpassung“ des Landesamts für Umwelt verläuft im Bereich des Wendelinushofs kein Kaltluftstrom.

Emissionen/ Immissionen

siehe Schutzgut „Mensch“

2.2.4.2 Bewertung Schutzgut Klima/ Luft

Tabelle 8: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Klima“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:

Schutzgut	Funktion	Bewertung
Klima	klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen	gering
	Klimaschutzfunktionen durch Treibhausgassenken/ -speicher	mittel

Erläuterung des Bewertungsrahmens „klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen“:

hervorragend (6): mit Wirkung für den stark belasteten Siedlungsraum: besonders leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen **oder** besonders leistungsfähige Freiräume und Freiflächen

sehr hoch (5): mit Wirkung für den stark belasteten Siedlungsraum: leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen **oder** leistungsfähige Freiräume und Freiflächen

hoch (4): mit Wirkung für den mäßig belasteten Siedlungsraum: leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen **oder** leistungsfähige Freiräume und Freiflächen

mittel (3): mit Wirkung für den unbelasteten/gering belasteten Siedlungsraum: leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen **oder** leistungsfähige Freiräume und Freiflächen jeweils

gering (2): weniger leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss oder Luftleitbahnen **oder** weniger leistungsfähige Freiräume und Freiflächen **oder** kein Bezug zu einem Siedlungsraum

sehr gering (1): fehlende Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete oder fehlende Freiräume und Freiflächen

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Klimaschutzfunktionen durch Treibhausgassenken/ -speicher“:

Die Klassifizierung der Klimaschutzfunktion erfolgt nach den Kohlenstoffvorräten in „Corg-Vorräte in t/ha“ bis max. 200 cm Bodentiefe.

hervorragend (6): > 200 t/ha; Moore

sehr hoch (5): > 150 – 200 t/ha; entwässerte/degradierte Moore, Auenböden, Kolluvisole, Gleye

hoch (4): > 100-150 t/ha; Tschernoseme, Parabraunerden, Rigosole, Pseudogleye

mittel (3): > 50 – 100 t/ha; Braunerden, Regosole

gering (2): > 0 - 50 t/ha; teilversiegelte Flächen, Ranker, Syrosemi; Standorte mit geringen Senkenpotenzialen, z. B. extensive Ackerstandorte geringer Bodenzahlen

sehr gering (1): 0 t/ha; versiegelte Flächen

2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

2.2.5.1 Beschreibung Schutzgut Landschaftsbild

Nach den Darstellungen des „Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz“ befindet sich der Wendelinushof innerhalb des Landschaftsraums „Ehrenbreitsteiner Randterrasse“, welcher als „Agrarlandschaft“ charakterisiert wird.

Der „Wendelinushof“ liegt innerhalb eines durch landwirtschaftliche Nutzung geprägten Geländeplateaus zwischen den Talräumen von Ferbach und Wüstenbach.

Das Siedlungsgebiet der Stadt Vallendar ist nur ca. 350 m von der Hofstelle entfernt, aufgrund dessen Lage im Rheintal bzw. auf den Rheinhängen aber von der Hochfläche aus nicht einsehbar.

Die Feldflur auf dem Plateau ist weitgehend durch großschlägige Ackerflächen geprägt, welche vereinzelt durch wegebegleitende Baumhecken, Gehölzstreifen und sonstige Kleingehölze vertikal strukturiert werden.

Etwa 180 m östlich der Hofstelle geht das Offenland in zusammenhängende Waldflächen auf den Hangzonen des Ferbachtals über; diese Waldflächen sind an der Horizontlinie sichtbar.

Die Hofstelle selbst weist der Nutzung entsprechend einen großen Anteil an überbauten und befestigten Flächen auf. Im östlichen Teil des Grundstücks befindet sich eine rund 2.000 m² große gärtnerisch angelegte und gepflegte Freifläche einschließlich eines Zierteichs, welche allerdings keinen älteren Baumbestand aufweist.

Prägnanter Baumbestand findet sich in Form von zwei großkronigen Linden als „Hofbäume“ in zentraler Lage nahe dem Wohn-/ Gästehaus

Am westlichen Rand hat das Plangebiet zudem Anteil an einer wegebegleitenden Baumhecke, welche auch die Funktion einer Randeingrünung in Richtung Westen bzw. Nordwesten übernimmt. Im Übrigen ist keine strukturierte Übergangszone zur anschließenden Feldflur ausgeprägt.

Es bestehen Fernsichtbeziehungen über das dicht besiedelte Mittelrheinische Becken, welche aufgrund der topografischen Lage möglich sind. Zudem bestehen Sichtbeziehungen zu baulichen Anlagen mit Fernwirkung, v.a. Anbetungskirche, auf dem nur ca. 1 km entfernten `Berg Schönstatt` östlich des Ferbachtals.

Die Gebäude der Hofstelle selbst sind aufgrund der Lage auf dem Plateau und östlich der Autobahn von den Siedlungsbereichen Weitersburg oder Vallendar heraus nicht einsehbar.

Ein Hauptwanderweg, bezeichnet mit „IV“, verläuft über den Wirtschaftsweg am westlichen Rand der Hofstelle.

Abbildung 25: Blick auf den `Wendelinushof` von dem Fahrweg in Richtung Haus Reginaberg



2.2.5.2 Bewertung Schutzgut Landschaftsbild

Tabelle 9: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Landschaftsbild“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:

Schutzgut	Funktion	Bewertung
Landschaftsbild	Vielfalt von Landschaft als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes	mittel-hoch
	Funktionen im Bereich des Erlebens und Wahrnehmens von Landschaft einschließlich landschaftsgebundener Erholung	hoch

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Vielfalt von Landschaft ...“:

hervorragend (6): eine Landschaft von europaweiter Bedeutung aufgrund ihres Gesamtcharakters oder aufgrund einer hervorragenden Ausprägung charakteristischer Merkmale der jeweiligen Landschaftskategorie, wie sie z. B. im Biosphärenreservat oder UNESCO-Weltkulturerbe zu erwarten sind.

sehr hoch (5): eine Landschaft von sehr hoher Bedeutung aufgrund ihres Gesamtcharakters oder aufgrund einer sehr hohen Ausprägung charakteristischer Merkmale der jeweiligen Landschaftskategorie wie sie z. B. in Landschaftsschutzgebieten, Naturparks und historischen Kulturlandschaften der Regionalplanung zu erwarten sind.

hoch (4): eine Landschaft von hoher Bedeutung aufgrund ihres Gesamtcharakters oder aufgrund einer hohen Ausprägung charakteristischer Merkmale der jeweiligen Landschaftskategorie

mittel (3): eine Landschaft mit einer mittleren Ausprägung mehrerer wertbestimmender Merkmale der in Spalte 3 genannten Landschaftskategorien

gering (2): eine Landschaft mit wenigen wertbestimmenden Merkmalen der in Spalte 3 genannten Landschaftskategorien

sehr gering (1): eine Landschaft mit sehr wenigen oder keinen wertbestimmenden Merkmalen der in Spalte 3 genannten Landschaftskategorien

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Funktionen im Bereich des Erlebens und Wahrnehmens...“:

hervorragend (6): Landschaftsbildeinheit mit herausragender Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. Seen, Moore

sehr hoch (5): Landschaftsbildeinheit mit sehr hoher Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. großflächige, weitgehend ungestörte Waldgebiete mit charakteristischen Waldtypen und weiteren Elementen wie Felsen oder naturnahen Bachläufen; Räume in weiträumigen offenen, ackerbaulich geprägten Kulturlandschaften mit Grünlandauen und weiteren für den konkreten Raum typischen Landschaftselementen

hoch (4): Landschaftsbildeinheit mit hoher Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. Räume in semi-urbanen Landschaften mit Landschaftselementen, die deren Eigenart betonen und zur landschaftsgebundenen Erholung besonders geeignet sind; Gebiete in strukturreichen Mittelgebirgen mit typischem Wechsel von Ackerbau, Grünland und Wald einschließlich gliedernder Gehölze

mittel (3): Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. monostrukturierte Wälder oder reliefarme Ackerlandschaften ohne Strukturierung durch Gewässer oder Gehölze

gering (2): Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. urbane/semi-urbane Landschaften mit geringem Freiraumanteil und mit geringer städtebaulicher Attraktivität

2.2.6 Schutzgut Mensch und Gesundheit

2.2.6.1 Beschreibung Schutzgut Mensch und Gesundheit

Aufgrund der anthropozentrischen Betrachtungsweise im Rahmen der Analyse und Bewertung der sonstigen Schutzgüter wird für eine Betrachtung des Umweltzustands unter dem Punkt „Mensch und Gesundheit“ auf diese sonstigen Schutzgütern verwiesen.

Nachfolgend wird auf Aspekte eingegangen, die vorrangig im Zusammenhang mit dem Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ stehen.

Erholungsfunktion, Freizeitnutzung

Der Wendelinushof wird als Gastronomie- und Fremdenverkehrsbetrieb genutzt. Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Weinbaubetrieb mit Straußwirtschaft, Räumlichkeiten für Veranstaltungen, Wohnungen und Ferienwohnungen.

Ein Hauptwanderweg, bezeichnet mit „IV“, verläuft über den Wirtschaftsweg am westlichen Rand der Hofstelle.

Immissionen

Große Emittenten liegen nicht in der Nähe des Wendelinushofs. Während der Erntezeit kann es temporär zu Lärm- und Staubentwicklung in der Umgebung kommen.

Radonbelastung

Gemäß der Online-Radonkarte des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz beträgt die Radonkonzentration 43,3 kBq/m³ und das Radonpotenzial liegt bei 22,6.

Gefährdung durch Starkregen und Überflutungen

Laut der Online-Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz läuft das Niederschlagswasser über den Wirtschaftsweg am Plangebiet vorbei. Lediglich im Bereich der beiden Linden kann es zu Einstauungen bei Starkregenereignissen kommen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich bzw. Überschwemmungsgebiet.

Land- und Forstwirtschaft

Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Hofstelle (Weinbaubetrieb). Land- oder forstwirtschaftliche Nutzflächen sind nicht betroffen.

2.2.6.2 Bewertung Schutzgut Mensch und Gesundheit

Tabelle 10: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Mensch“

Eignungs-/ Bewertungskriterien	Ausprägung	Schutzbedürftigkeit
• Erholungsfunktion	mittel-hoch	hoch
• Ungestörtheit von Immissionen	mittel	hoch
• Forst- und Landwirtschaft	hoch	hoch

2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

2.2.7.1 Beschreibung Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets und dessen Umfeld befinden sich keine Bereiche des Denkmalschutzes oder Einzeldenkmäler.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Grundsätzlich wird bei einer ausbleibenden Umnutzung des Plangebiets die bioökologische Funktion der Baumbestände und der sonstigen Gehölzstrukturen mit zunehmendem Reifegrad tendenziell ansteigen.

Die Rasenflächen werden vermutlich weiterhin als solche entsprechend gepflegt. Diesbezüglich ist keine relevante Veränderung des Umweltzustands zu erwarten.

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Intensität der vorhabenbedingten Wirkungen bei den Schutzgütern „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“, „Boden“, „Wasser“, „Klima, Luft“ und „Landschaftsbild“ wird gemäß dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ durch die drei Wirkungsstufen gering, mittel und hoch ausgedrückt.

Für die Bewertung der Wirkintensität bei Biotopen ist davon auszugehen, dass die Wirkstufe III (hoch) immer dann gegeben ist, wenn im Vergleich der Situation vor und nach dem Eingriff ein anderer Biotoptyp vorliegt (unmittelbare Wirkung). Dies stellt den Regelfall dar.

2.4.1 Voraussichtliche Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei Realisierung des Bebauungsplans schutzgutbezogen erläutert.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die vorhandene gewachsene Nutzung und die bestehenden Baulichkeiten gesichert sowie die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gästehauses mit vier Ferienwohnungen geschaffen werden.

Eine Kumulierung mit Auswirkungen von etwaigen Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten.

Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Von dem konkret geplanten Bauvorhaben (Errichtung eines Gästehauses) ist eine Teilfläche im Nordosten des Plangebiets betroffen, welche durch Rasen geprägt ist. Das Bauvorhaben wird dabei so ausgelegt, dass vier neu gepflanzte Linden erhalten werden können.

Darüber hinaus erlauben die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans theoretisch, dass die derzeitigen Vegetationsstrukturen innerhalb der geplanten Sondergebiete zukünftig beansprucht werden, d.h. überbaut bzw. befestigt werden, bauzeitlich beansprucht bzw. umgestaltet werden. (Die nicht versiegelten bzw. unbefestigten Grundstücksflächen in den Sondergebieten sind als Grün-/ Gartenflächen anzulegen bzw. zu erhalten.)

Potenziell betroffen sind bis zu:

- ~ 650 m² Ziergarten mit Rasen, Ziersträuchern und kleinkronigen Bäumen
- ~ 120 m² Pflanzbeete
- ~ 70 m² Schnitthecke

Hinsichtlich der Auswirkungen auf vorkommende Tierarten finden sich nähere Erläuterungen im Fachbeitrag Artenschutz. Zusammenfassend ist Folgendes zu nennen:

Im Bereich des konkret geplanten Bauvorhabens ist weder mit bodengebunden lebenden Wildtieren der gesetzlich geschützten Arten zu rechnen, noch werden dafür Bäume gefällt, die Stammhöhlungen aufweisen, welche als Fledermausquartier oder Bilchversteck geeignet wären. Somit ist dabei mit keinem Verlust einer Lebensstätte zu rechnen.

In den übrigen Bereichen des Grundstücks wurden vereinzelt Nester von verschiedenen Vogelarten nachgewiesen und auch zwei Bäume mit Quartiereignung festgestellt. Sollten in diesen Bereichen Änderungen am Ist-Zustand erfolgen (z.B. im Zuge von Sanierungs- oder Abbrucharbeiten), ist die Betroffenheit von Lebensstätten gesetzlich geschützter Arten nicht von vornherein auszuschließen.

Zu Tötungen oder Verletzungen von Tieren kann es theoretisch bei Baumfällungen oder dem Abbruch und Umbau von Gebäuden kommen. Im konkret geplanten Baufeld ist aber nicht mit einem derartigen Risiko zu rechnen, da es dort keine Besiedlungsnachweise gibt.

Anlagebedingt können große, spiegelnde Fensterfronten, Balkonbrüstungen oder Gebäudefassaden eine Gefahr für Vögel durch mögliche Kollisionen darstellen.

Zu Störungen von Tieren kann es theoretisch bei Baumaßnahmen an/in den Bestandsgebäuden oder bei Fällung großer Bäume kommen.

Mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist jedoch nicht zu rechnen, sofern bestimmte Maßnahmen berücksichtigt bzw. umgesetzt werden, siehe Kap. 2.4.4.

- ➔ *Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Biotop“: hoch*
- ➔ *Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Pflanzen“: gering*
- ➔ *Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts Tiere“: gering-mittel*

Boden

Im Zuge der Verwirklichung des konkreten Projekts soll eine Bodenneuversiegelung möglichst minimiert werden. Dennoch sind Beeinträchtigungen des Bodenpotentials durch die Baumaßnahmen auf vormals offenen Bodenflächen nicht vermeidbar.

Die vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erlauben theoretisch eine Flächenversiegelung/-befestigung von insgesamt rund 5.500 m² (einschl. der zulässigen Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen usw.). Derzeitig sind ca. 4.900 m² des Geländes versiegelt oder befestigt. Der Umfang der zulässigen Neuversiegelung/-befestigung ist somit moderat.

Folgende Auswirkungen sind zu erwarten:

- Verlust der ökologischen Bodenfunktionen durch Neuversiegelung bzw. Überbauung
- Einschränkung/ Verlust wesentlicher Bodenfunktionen durch (wasserdurchlässige) Befestigung von Flächen

- ➔ *Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Boden“: hoch*

Wasser

Im Zusammenhang mit der - relativ geringfügigen - zulässigen Neuversiegelung (siehe Schutzgut „Boden“) geht die Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser verloren. Der oberflächliche Abfluss erhöht sich entsprechend.

Der vorhandene Teich soll erhalten bleiben. Wasserschutzgebiete und/oder Überschwemmungsgebiete werden nicht tangiert.

Hinsichtlich einer etwaigen Gefährdung durch Sturzfluten: siehe Schutzgut „Mensch, Gesundheit“.

- ➔ *Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Wasser“: gering*

Klima/ Luft

Eine Barrierewirkung hinsichtlich eines etwaigen Kaltluftabstroms ist nicht zu befürchten, da sich die Hofstelle außerhalb eines Kaltluftstroms befindet. Ohnehin werden innerhalb des Plangebietes keine Hochbauten entstehen, die sich nicht nach den bereits vorhandenen Kubaturen richten.

Je nach Art der baulichen Nutzung kann eine Bebauung zu einer gewissen Absenkung der Albedo führen, was kleinklimatische Auswirkungen hätte. Vorliegend soll lediglich ein einzelnes Gebäude errichtet werden. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen, welche kleinklimatischen Gunstwirkungen aufweisen, werden weitgehend gesichert.

Während der Bauphase werden Geräusch- und Schadstoffemissionen einschließlich Treibhausgasemissionen auftreten.

Außerdem ist nutzungsbedingt gegenüber dem derzeitigen Zustand mit moderaten zusätzlichen Emissionen zu rechnen, da zukünftig mit einem geringfügig erhöhten Besucher-/Gästepflicht zu rechnen ist. Dabei werden auch klimaschädliche Gase freigesetzt. Durch die Errichtung von lediglich vier weiteren Ferienwohnungen wird allerdings voraussichtlich nur geringfügig mehr Verkehr entstehen.

➔ *Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Klima/ Luft“: gering*

Landschaftsbild

Durch den Neubau eines dreigeschossigen Gästehauses sowie die baubedingt erforderliche Beseitigung von Vegetationsflächen sind zunächst gewisse nachteilige Auswirkungen auf das örtliche Erscheinungsbild zu erwarten.

Aufgrund der Vorprägung durch die vorhandenen baulichen Anlagen des Wendelinushofs ist allerdings davon auszugehen, dass der neue Baukörper zukünftig nicht signifikant in Erscheinung treten wird. Das Gästehaus wird die Kubatur der bestehenden Gebäude aufgreifen.

Für das Landschaftsbild relevanter Vegetationsbestand ist nicht betroffen. Vielmehr werden die prägenden großkronigen „Hoflinden“, die Einfriedung des Plangebietes im Osten mit einer Baumhecke, vier neu gepflanzte Linden sowie der größte Teil der Gartenflächen als zu erhaltend festgesetzt, womit die landschaftsbildprägenden Grünstrukturen gesichert werden.

Was die Einsehbarkeit des geplanten Baukörpers betrifft, bewirken die Bestandsgebäude der Hofstelle sowie die wegebegleitende Baumhecke eine visuelle Abschirmung in Richtung Westen. In Richtung Osten beginnt nach ca. 150 m ein ausgedehntes Waldgebiet im Ferbachtal, so dass von dort entsprechend keine Sichtbeziehungen bestehen werden.

Im Übrigen ist das Areal von den umliegenden Offenlandflächen auf dem Geländeplateau sichtbar. Von den Siedlungsbereichen Weitersburg oder Vallendar heraus sind die Baulichkeiten aufgrund der Lage auf dem Plateau und östlich der Autobahn nicht einsehbar.

In der Gesamtschau sind keine relevanten Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds zu erwarten. Das Gesamtbild der Landschaft im Teillandschaftsraum wird sich nicht verändern.

Nachteilige Auswirkungen auf die gestalterische Wirkung landschaftsprägender Anlagen in der Umgebung (vorliegend die Anbetungskirche auf dem ca. 1 km entfernten 'Berg Schönstatt' östlich des Ferbachtals) können ausgeschlossen werden.

➔ *Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Landschaftsbild“: gering*

Mensch und Gesundheit

Erholungsfunktion

Durch die Nutzung des geplanten Gästehauses sind keine Emissionen zu erwarten, welche landschaftsgebundene Erholungsformen beeinträchtigen könnten. Relevante Beeinträchtigungen des Erholungs- und Erlebniswerts der Landschaft sind nicht zu erwarten.

Der Hauptwanderweg, welcher über den Wirtschaftsweg am westlichen Rand der Hofstelle verläuft, wird weiterhin passierbar sein und auch nicht in seiner Attraktivität beeinträchtigt.

Vielmehr wird durch das geplante Gästehaus das Angebot für Erholungssuchende aufgewertet. Die Errichtung von vier weiteren Ferienwohnungen trägt zur Standortsicherung des Anwesens bei.

Die gastronomische Nutzung kommt der siedlungsbezogenen Naherholung entgegen. Entlang der Wegeverbindungen wird damit eine Einkehrmöglichkeit bauplanungsrechtlich gesichert.

Emissionen

Zukünftig werden tendenziell zusätzliche Emissionen auftreten, da gegenüber der derzeitigen Situation mit einem erhöhten Besucheraufkommen bzw. zusätzlichen zu- und abfahrenden Pkw zu rechnen ist. Mit der Errichtung von lediglich vier weiteren Ferienwohnungen wird allerdings voraussichtlich nur geringfügig mehr Verkehr entstehen.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt voraussichtlich vorrangig über den Wirtschaftsweg in Verlängerung des Siedlungsbereiches ‚Gumslag‘. Eine Zufahrt über die Grenzhausener Straße, durch eine Unterführung der Autobahn und über Wirtschaftswege ist in baulich schlechterem Zustand und würde eine längere Strecke über landwirtschaftliche Wege führen.

Wesentliche Beeinträchtigungen umliegender sensibler Nutzungen im Zusammenhang mit der Nutzung des geplanten Gästehauses sind nicht zu erwarten.

Radonbelastung

Laut der Online-Radonkarte Rheinland-Pfalz beträgt die Radonkonzentration 43,3 kBq/m³ und das Radonpotenzial liegt bei 22,6.

Das Bundesamt für Strahlenschutz empfiehlt, ab einer Radonkonzentration in der Bodenluft von mehr als 100 000 Bq/m³ oder einem Radonpotenzial über 44 besondere Maßnahmen beim Neubau eines Wohnhauses zu erwägen. Dies können beispielsweise eine geologische Untersuchung des Baugrunds oder zusätzliche abdichtende Maßnahmen des Bauwerks sein. Da diese Werte nicht überschritten werden, ist von keiner erhöhten Gefährdung auszugehen.

Gefährdung durch Starkregen und Überflutungen

Das Plangebiet liegt nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich bzw. Überschwemmungsgebiet.

Laut der Online-Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz läuft das Niederschlagswasser über den Wirtschaftsweg am Plangebiet vorbei. Lediglich im Bereich der beiden Linden kann es zu Einstauungen kommen. Annahme für diese Aussage ist ein außergewöhnliches Starkregenerignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). Die Niederschlagsmengen des SRI 7 entsprechen etwa einer 100-jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit. In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Ereignisses werden im Plangebiet Wassertiefen bis 30 cm sowie eine Fließgeschwindigkeit bis 0,2 m/s erreicht. Höhere Wassertiefen sowie eine Erhöhung der Fließgeschwindigkeit sind bei intensiveren Starkniederschlägen gegeben. Diese Information sollen in der Objektplanung berücksichtigt werden, um Schäden und Rückstau zu vermeiden.

Die Notwendigkeit besonderer Vorkehrungen über das übliche Maß hinaus ist allerdings auf dieser Grundlage nicht erforderlich.

Land- und Forstwirtschaft

Bei Verwirklichung der Planung sind keine land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen betroffen. Die Errichtung eines einzelnen Gästehauses entzieht der Landwirtschaft keine Fläche, dieses soll auf einer Rasenfläche innerhalb des Ziergartenbereiches des Anwesens errichtet werden.

Der Wendelinushof bietet in seinen gastronomischen Räumlichkeiten und bei Veranstaltungen regionale Weine an. Die Nutzung als Weinbaubetrieb ist erkennbar und das Kulturgut des Weinbaus wird mit der Sicherung der vorhandenen Nutzung und einer Erweiterung der Nutzung für Feriengäste beworben.

2.4.2 Auswirkungen auf die Fläche

Der Bebauungsplan betrifft eine Fläche von insgesamt ca. 7.745 m². Es handelt sich dabei um ein bereits baulich genutztes Areal.

Somit entspricht die Planung dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

2.4.3 Auswirkungen hinsichtlich der Anfälligkeit für schwere Unfälle/ Katastrophen

Der nächste Störfallbetrieb gemäß 12. BImSchV befindet sich gemäß dem „Verzeichnis der Betriebsbereiche“ etwa 2,7 km entfernt auf der gegenüberliegenden Rheinseite in Koblenz-Kesselheim. Es handelt sich um ein Tanklager.

Aufgrund der Distanz ist diesbezüglich nicht von einer erhöhten Anfälligkeit des Plangebiets für schwere Unfälle/ Katastrophen auszugehen.

Laut digitalem Informationsdienst des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz wurden im näheren Umfeld keine Erdbebenereignisse registriert.

Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Der Änderungsbereich weist keine besondere Relevanz in Bezug auf die Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen auf.

2.4.4 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Artenschutzrechtliche Aspekte werden vertiefend im Rahmen eines Fachbeitrags Artenschutz betrachtet.

Dieser Beitrag kommt zu dem Ergebnis, dass der Verwirklichung der Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen, sofern folgende Vermeidungsmaßnahmen bzw. eine (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahme strikt berücksichtigt bzw. umgesetzt werden:

- Zeitliche Beschränkung bei Bauarbeiten am Bestand:
 - in Gehölzflächen Gehölzrückschnitt und Baumfällungen ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar des Folgejahres
 - in/ an Gebäuden mit Vogelnistplätzen auf die Monate September bis Mitte April

- Etablierung einer ökologischen Umweltbaubegleitung – nur bei Planung von Abbruch/Umbau am Bestand:
 - Prüfung von Bestandsgebäuden (ehem. Stall, Garagen, Schuppen, Dachüberstand/Fassaden an den Wohngebäuden)
 - Einweisung der ausführenden Baufirmen über das eventuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld und Sensibilisierung für Hinweise auf deren Versteckplätze (z. B. Kotfunde, Piepslaute etc.)
 - Meldung bei Funden von insbesondere Brutvögeln oder anderen gesetzlich geschützten Tierarten (z. B. Fledermäusen) unverzüglich an die Naturschutzbehörde, Abstimmung über das weitere Vorgehen und im Bedarfsfall Vornahme einer fachgerechten Rettungs-umsiedlung
- Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten:
 - Verzicht auf spiegelnde Fassadenfronten oder Verglasung von Balkonbrüstungen
 - Reduktion großer Fensterflächen auf Größen von Einzelglasscheiben bis max. 2 m²
 - Verschattung großer spiegelnder Flächen durch Rückversatz innerhalb von Fassadenfronten, Markisen oder sonstige Vorbauten
 - Anbringen von sich bewegenden Elementen vor großen Scheiben (z. B. Mobile)
 - Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) an spiegelnden Gebäudeteilen (Begrenzung der Spiegelwirkung auf max. 15 % Außenreflexionsgrad)
- vorgezogene Realisierung einer Ausgleichmaßnahme (CEF-Maßnahme) bei Bautätigkeiten im Gebäudebestand:

Bei geplanten Bautätigkeiten im Gebäudebestand ist die vorgezogene Aufhängung von Ersatznistplätzen/-kästen für betroffene Brutvögel und ggf. Fledermäuse erforderlich. (Die konkret benötigte Anzahl ist dann auf Grundlage einer aktuellen Bestandsermittlung festzulegen!)

Neben diesen zwingenden Maßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind nach gutachterlicher Einschätzung folgende fördernde Maßnahmen für besonders geschützte Arten zu empfehlen:

- Einsatz für die Außenbeleuchtung von ausschließlich Leuchtmitteln (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren
- Fassaden- und/oder Palisadenbegrünung sowie Neuanpflanzung möglichst großkroniger, schadstofftolerabler Bäume als Maßnahme zur Erhöhung des Begrünungsanteils und der Vernetzungsstrukturen (Förderung der biologischen Vielfalt)
- Ersatzangebote für Vogelnist- und Fledermausversteckplätze durch Aufhängung von Holzbetonkästen im Planungsgelände und/oder 250 m-Umfeld

Die im Fachbeitrag Artenschutz aufgeführten Maßnahmen werden folgendermaßen in den Vorgaben des Bebauungsplans berücksichtigt:

Artenschutzrechtl. Vermeidungsmaßnahmen:	Berücksichtigung im Bebauungsplan:
- Zeitliche Beschränkung bei Gehölzrückschnitt und Baumfällungen und Bauarbeiten in/ an Gebäuden	Aufnahme eines Hinweises 4.6.1
- Etablierung einer ökologischen Umweltbaubegleitung – nur bei Planung von Abbruch/Umbau am Bestand	Aufnahme eines Hinweises 4.6.1
- Maßnahmen zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten	Aufnahme eines Hinweises 4.6.1
- Artenschutzrechtl. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen:	
- vorgezogene Realisierung einer Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) bei Bautätigkeiten im Gebäudebestand: vorgezogene Aufhängung von Ersatznistplätzen/-kästen für betroffene Brutvögel und ggf. Fledermäuse	Aufnahme eines Hinweises 4.6.1
Weitere Maßnahmen für besonders geschützte Arten (Empfehlungen):	
- Einsatz von Leuchtmitteln mit geringem UV-Lichtanteil	Aufnahme eines Hinweises 4.6.2
- Fassaden- und/oder Palisadenbegrünung sowie Neuanpflanzung möglichst großkroniger, schadstofftolerabler Bäume	Aufnahme eines Hinweises 4.6.2
- Ersatzangebote für Vogelnist- und Fledermausversteckplätze	Aufnahme eines Hinweises 4.6.2

Die Umsetzung der artenschutzrechtlich relevanten Maßnahmen wird in einem Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Ortsgemeinde Weitersburg geregelt.

2.5 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Wechselwirkungen beschreiben die vielfältigen Beziehungen zwischen Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft, Kultur- und Sachgüter.

Die Umwelt versteht sich darin als System im Sinne eines Wirkungsgefüges:

„Wechselwirkungen im Sinne § 2 UVPG sind die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Gesamtheit der Prozesse - das Prozessgefüge- ist Ursache des Zustands der Umwelt wie auch ihrer weiteren Entwicklung. Die Prozesse unterliegen einer Regulation durch innere Steuerungsmechanismen (Rückkopplungen) und äußere Einflussfaktoren.“

Danach sind im Rahmen der Umweltprüfung auch diejenigen Umweltveränderungen zu betrachten, die mittelbare und indirekte Auswirkungen auch auf Komponenten der Umwelt auslösen, soweit sie aufgrund zu erwartender Projektauswirkungen von erheblicher oder entscheidungsrelevanter Bedeutung sein können.

Aufgrund der Komplexität ökosystemarer Wirkungszusammenhänge können in einer Umweltprüfung nur mögliche entscheidungsrelevante Wechselbeziehungen aufgezeigt werden. Eine Bewertung ist nach bisherigem Kenntnisstand (es fehlen handhabbare Bewertungsmaßstäbe) nicht möglich (vgl. dazu „Arbeitsanleitung Wechselwirkungen in der UVP“).

Die nachfolgende Wirkungsmatrix macht die voraussichtlichen relevanten Wechselwirkungen innerhalb der verschiedenen Schutzgüter erkennbar. Nicht dargestellt sind die jeweils wirksamen Prozesse.

Tabelle 11: Wirkungsmatrix: Darstellung von voraussichtlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Wirkung auf		Wirkung von		Wirkung auf		Wirkung von		Wirkung auf		Wirkung von	
	Mensch	Lebensräume	Boden	Wasser	Klima	Landschaft	Kultur- u. sonstige Sachgüter					
	-Gesundheit/Wohlbefinden -Erholung/Freizeit -Wohnen/Wohnumfeld	-Lebensräume -Pflanzen -Tiere -biologische Vielfalt	-Boden -ökolog. Bodenfunktion -Lebensraum -natürl. Ertragspotential -Speicher-/ Regulationsfunkt.	-Wasser -Lebensraumfunkt. -Grundwasserdarg.	-Klima -klimat. Ausgleichsfunkt. -lufthygien. Ausgleichsfunkt.	-Landschaftsästhet. Funktion, Siedlungsbild, Erholungsfunkt.	-Kultur- u. sonstige Sachgüter					
Mensch	Konkurrierende Raumansprüche, anthropogen bedingte Immissionen, ...	Veränderung der Nutzung, Pflege; Zerstörung von Lebensräumen	Inanspruchnahme von Boden, Versiegelung, Verdichtung, Stoffeinträge	Nutzung Trinkwasser, Abflussverhalten von Oberflächenwasser	Anthropogene Klimabelastungen, Stadtklima	Freizeit-/ Erholungsnutzung, Gestaltung von Landschaft	Vom Menschen geschaffene Kultur- u. Sachgüter	<±	>	>>	<<	<
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	Nahrungsgrundlage, Teil der natürlichen Umgebung	Konkurrenz um Standort, Art-erhaltung/Synergien	Standortgrundlage, Lebensraum, Nahrungsquelle, Kreislauf Boden → Pflanze	Bodenwasserhaushalt, (Teil)Lebensraum Gewässer	Binden von Schadstoffen, Sauerstoffproduzent	Elemente der Landschaft	Teil von Kultur- u. Sachgütern	±	<	±	<±	±
Boden	Lebensgrundlage, Produktionsgrundlage, Standort der Ressourcenträger	Lebensraum, Standortgrundlage	Anreicherung, Deposition von Stoffen	Filterwirkung, Stoffeintrag	Mikro-/ Mesoklimabedingungen, Bodentemperatur	Strukturelemente	Archivfunktion	>	>	-	<	-
Wasser	Trink- u. Brauchwassernutzung, Heilwasser	Limnische Lebensräume, Nahrungsgrundlage	Bodenwasserhaushalt, Verlagerung von Stoffen, nasse Deposition	Stoffeintrag, Wasserkreislauf	Lokalklima, Luftfeuchte, Nebel, Wolken	Struktur-/ Gestaltungselement	Teil von Kultur- u. Sachgütern	<	-	<	<	±
Klima, Luft	Lebensgrundlage, Atemluft, stadtklimatische Bedingungen	(Teil)Lebensraum, Standortverhältnisse, Wuchsbedingungen	Bodenluft, Standortverhältnisse (Bodenklima, Erosion, Verlagerung von Stoffen)	Temperaturverhältnisse, Transportmedium	Beeinflussung regionaler/ lokaler Klimaverhältnisse	Bioklima, bioklimatische Belastung	Beständigkeit/ Zerfall von Kulturgütern	<	<	<	<<	-
Land-schaft	Ästhetische Empfindung, Wohlbefinden	Lebensraumstruktur	Bodennutzung	Gewässerstruktur, Wasserhaushalt	Stadtklima, Durchlüftung, Windströmung	Natur-/ Kulturlandschaft	Kultur-/ Stadt/ Industrielandschaft als Kulturgut	±	>	>	±	-
Kultur- und Sachgüter	Kulturerbe, Kulturgeschichte	Ensemblewirkung	Standörtl. Archivfunktion, natur- u. kulturgeschichtliche Urkunde	Teil von Kulturdenkmälern und Kulturlandschaftselementen	Verwitterung/ Zerfall und Schädigung	Kulturhistorische Elemente der Landschaft	/	-	-	-	-	-

Wirkungszusammenhang besteht:

- < = Wirkungsintensität gering
 ± = Wirkungsintensität mittel
 >> = Wirkungsintensität sehr hoch
 > = Wirkungsintensität hoch
 << = Wirkungsintensität sehr gering
 - = kein Wirkungszusammenhang

2.6 Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise - Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, die vorhandene gewachsene Nutzung und die Baulichkeiten zu sichern sowie die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gästehauses mit vier Ferienwohnungen zu schaffen.

Im Sinne einer Eingriffsvermeidung/-minderung sollen die überbaubaren Flächen bzw. die Sondergebietsflächen auf das unbedingt erforderliche Maß minimiert werden und dabei weitestgehend auf bereits überbaute bzw. befestigte Bereiche konzentriert werden.

Die beiden alten, großkronigen Linden, die randlich vom Plangebiet tangierte wegebegleitende Baumhecke sowie vier neu gepflanzte Linden sind durch entsprechende Festsetzung mit entsprechenden Vorgaben zur dauerhaften Pflege zu erhalten. Während der Bauarbeiten sind Vorgaben zum Baumschutz gemäß DIN 18920 zu berücksichtigen.

Im Übrigen befindet sich im Plangebiet kein besonders schützenswerter Vegetationsbestand. Die gärtnerisch angelegte und gepflegte Freifläche mit der Teichanlage im östlichen Teil des Grundstücks kann dennoch – abgesehen von der für den Neubau erforderlichen Teilfläche – als Grünfläche erhalten und entsprechend festgesetzt werden. Der zulässige Anteil an Flächenbefestigungen ist dort auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Nachteilige Auswirkungen auf Lebensgemeinschaften gesetzlich geschützter Tiere sind im Zuge der konkret geplanten Errichtung eines Gästehauses nicht zu befürchten. Einzig bei evtl. Planung großer Fensterscheiben ist das Vogelschlagrisiko durch entsprechende Maßnahmen wirkungsvoll zu verhindern. Bei etwaigen (späteren) Bauaktivitäten in den restlichen Bereichen des Wendelinushofs sind bestimmte Maßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu berücksichtigen bzw. umzusetzen, siehe Kap. 2.4.4.

Die nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt, welche bei Realisierung der Bauleitplanung eintreten, können nicht innerhalb des Plangebiets kompensiert werden.

Hinsichtlich des grundsätzlich erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs beträgt der Kompensationsbedarf aus der integrierten Biotopbewertung etwa 9.200 Biotopwertpunkte, siehe Kap. 2.9.

Für die Schutzgüter „Boden“ und „Biotop“ besteht zudem ein schutzgutbezogener Kompensationsbedarf.

Der Ortsgemeinde Weitersburg und auch dem Vorhabenträger stehen aber keine geeigneten Flächen zur Umsetzung von funktionalen Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung.

Deshalb soll eine entsprechend große Teilfläche aus einem von der zuständigen Naturschutzbehörde anerkannten **Ökokonto der Stiftung für Natur und Umwelt** im Landkreis Mayen-Koblenz zugeordnet werden.

Zur rechtlichen Sicherung wird eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stiftung Natur und Umwelt, dem Vorhabenträger und der Ortsgemeinde Weitersburg geschlossen, aus welcher hervorgeht, dass die Stiftung die entsprechenden Flächen bereitstellt (§ 1a Abs. 3. Satz 4 BauGB).

2.7 Empfehlungen für die grünordnerischen Festsetzungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie die Begründung (städtebaulicher Teil)

Nachfolgend werden Empfehlungen für die Formulierung der grünordnerisch bzw. landschaftsplanerisch relevanten Maßnahmen aufgeführt, die zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen beitragen.

Dargestellt werden sowohl Maßnahmen, die als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen werden sowie solche, die als Hinweise aufgenommen werden sollen.

Empfehlungen für die grünordnerisch bzw. landschaftsplanerisch relevanten Festsetzungen:

- **Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzungen**

Für alle zu pflanzenden Bäume ist folgende Mindestsortierung (Pflanzqualität) zu beachten:

- Laubbäume: Hochstämme, 3 x v., StU 14 - 16 cm
 - Obstbäume: Hochstämme, StU 12 - 14 cm
- 3 x v. = dreimal verpflanzt
StU= Stammumfang

Alle vorgegebenen Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen.

Bei Baumpflanzungen muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m² betragen. Es muss ein durchwurzelbarer Raum mit einer Grundfläche von mindestens 16 m² und einer Tiefe von mindestens 0,8 m zu Verfügung stehen.

Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenden gesetzlichen Pflanzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (§§ 44 ff. LNRG) sind zu beachten.

- **Erhalt Baumbestand (Hofbäume/ Linden)**

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Einzelbäume (Linden) sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Die Wurzelräume der Bäume sind vor zusätzlicher Verdichtung und Befestigung freizuhalten. Zulässig sind schonende Pflegeschnitte. Vom Erhaltungsgebot darf ausschließlich im Einzelfall abgewichen werden, wenn dies aus Gründen der Verkehrssicherung zwingend erforderlich ist.

- **Erhalt Baumhecke - „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“**

Innerhalb der „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist die Gehölzvegetation (Baumhecke) zu erhalten. Die Wurzelräume der vorhandenen Gehölze sind vor zusätzlicher Verdichtung und Befestigung freizuhalten. Zulässig sind schonende Pflegeschnitte. Vom Erhaltungsgebot darf ausschließlich im Einzelfall abgewichen werden, wenn dies aus Gründen der Verkehrssicherung zwingend erforderlich ist.

- **Private Grünfläche**

Die vorhandene gärtnerisch angelegte Grünfläche ist zu erhalten und auf Dauer zu pflegen. Zulässig ist die Ausstattung der Grünfläche mit zweckgebundenen Anlagen und Elementen

wie Fußwegen, Sitzgelegenheiten, Spielgeräten usw., wobei Flächenbefestigungen in der Summe einen Flächenanteil von 100 m² nicht überschreiten dürfen.

Baumbestand mit einem Stammumfang von über 25 cm ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Die Wurzelräume der Bäume sind vor Verdichtung und Befestigung freizuhalten. Sollte die Entnahme eines grundsätzlich zu erhaltenden Baums aus Gründen der Verkehrssicherung zwingend erforderlich werden, ist pro entnommenen Einzelbaum eine Neupflanzung von mindestens einem hochstämmigen standortgerechten Laubbaum gemäß der beigefügten Pflanzenliste an einem geeigneten Standort im Plangebiet vorzunehmen.

Für die Neupflanzung von Bäumen sind ausschließlich standortgerechte Laubbäume, vorzugsweise gemäß der beigefügten Pflanzenliste, zu verwenden. Die Maßgaben der Festsetzung 3.1 sind zu beachten.

Die bestehende Teichanlage ist zu erhalten.

Zulässig sind Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser in Form von begrünten Mulden, Gräben usw. in Erdbauweise.

- **Anteilsbepflanzung in den Sondergebieten**

Die nicht versiegelten bzw. unbefestigten Grundstücksflächen in den sonstigen Sondergebieten sind als Grünflächen bzw. Gartenflächen anzulegen bzw. zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Vorzugsweise sind für Gehölzpflanzungen standortgerechte Gehölzarten der Laubholzflora unter Berücksichtigung der beigefügten Pflanzenliste zu verwenden.

- **Schutz von Bäumen während der Bauarbeiten, Baumschutz**

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

- **Externe Kompensationsfläche - Zuordnung einer Teilfläche aus einem Ökokonto der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz**

(Anmerkung: Diese Angaben werden noch ergänzt.)

- **Hinweise zum Artenschutz**

Notwendige Maßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände:

Zeitliche Beschränkungen bei Gehölzbeseitigungen und Gehölzrückschnitt sowie Bauarbeiten am Bestand:

Die Beseitigung und der Rückschnitt von Gehölzbeständen dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres durchgeführt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

Bauarbeiten in bzw. an Gebäuden mit Vogelnistplätzen sind ausschließlich zwischen dem 01.09. eines Jahres und dem 15.04. des Folgejahres zulässig. Die Prüfung auf Vogelnistplätze hat durch die ökologische Umweltbaubegleitung zu erfolgen.

Etablierung einer ökologischen Umweltbaubegleitung bei Abbruch-/Umbauarbeiten am Bestand

Bei Abbruch-/Umbauarbeiten an den bestehenden Gebäuden ist eine qualifizierte ökologische Umweltbaubegleitung zu etablieren. Zu deren Aufgaben gehört insbesondere:

- Prüfung von Bestandsgebäuden (ehem. Stall, Garagen, Schuppen, Dachüberstand/Fassaden an den Wohngebäuden)
- Einweisung der ausführenden Baufirmen über das eventuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld und Sensibilisierung für Hinweise auf deren Versteckplätze (z. B. Kotfunde, Piepslaute etc.)
- Meldung bei Funden von insbesondere Brutvögeln oder anderen gesetzlich geschützten Tierarten (z. B. Fledermäusen) unverzüglich an die Naturschutzbehörde, Abstimmung über das weitere Vorgehen und im Bedarfsfall Vornahme einer fachgerechten Rettungsumsiedlung
- Anleitung des ggf. erforderlichen vorgezogenen Anbringens von Ersatznistplätzen/-kästen

Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten

Zur Verhinderung von Vogelschlag sind bei Neu- und Umbaumaßnahmen folgende Vorgaben zu beachten:

- Verzicht auf spiegelnde Fassadenfronten oder Verglasung von Balkonbrüstungen
- Reduktion großer Fensterflächen auf Größen von Einzelglasscheiben bis max. 2 m²
- Verschattung großer spiegelnder Flächen durch Rückversatz innerhalb von Fassadenfronten, Markisen oder sonstige Vorbauten
- Anbringen von sich bewegenden Elementen vor großen Scheiben (z. B. Mobile)
- Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) an spiegelnden Gebäudeteilen (Begrenzung der Spiegelwirkung auf max. 15 % Außenreflexionsgrad)

vorgezogene Aufhängung von Ersatznistplätzen/-kästen bei Bautätigkeiten an/im Gebäudebestand

Bei geplanten Bautätigkeiten in bzw. an bestehenden Gebäuden ist die vorgezogene Aufhängung von Ersatznistplätzen/-kästen für betroffene Brutvögel und ggf. Fledermäuse erforderlich. Die konkret benötigte Anzahl ist dann auf Grundlage einer aktuellen Bestandsermittlung festzulegen, welche durch die ökologische Umweltbaubegleitung zu erfolgen hat. Das Anbringen von Ersatznistplätzen/-kästen ist ebenfalls durch die ökologische Umweltbaubegleitung durchzuführen bzw. anzuleiten. Die Kästen sind einmal jährlich zu reinigen. Abgängige Kästen sind zu ersetzen.

Weitere Maßnahmen und Empfehlungen für besonders geschützte Arten:

Vorgaben für die Außenbeleuchtung:

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollen für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse verwendet werden, die kein Licht nach oben emittieren.

Fassaden- und/oder Palisadenbegrünung

Als Maßnahme zur Erhöhung des Begrünungsanteils und der Vernetzungsstrukturen (Förderung der biologischen Vielfalt) empfiehlt sich eine Fassaden- und/oder Palisadenbegrünung (z. B. mit Wildem Wein, *Vitis vinifera*, oder *Parthenocissus tricuspidata*, Waldrebe, *Clematis spec.*, oder Geißblatt, *Lonicera spec.*) sowie die Neuanpflanzung möglichst großkroniger, schadstofftolerabler Bäume.

Anbringen von künstlichen Vogel-

Nisthilfen und Fledermausquartieren

Zur Schaffung von Lebensraumangeboten für Vogel- und Fledermausarten empfiehlt sich das Anbringen von künstlichen Vogel-Nisthilfen und Fledermausquartieren in Form von Holzbetonkästen innerhalb des Planungsgebiets und/oder 250 m-Umfeld.

- **Hinweis zum Denkmalschutz und zur Archäologie**

Archäologie

Das Plangebiet kann als archäologische Verdachtsfläche eingestuft werden. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§19 Abs. 1 DSCHG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn der Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (**2 Wochen vorher**) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP). Die vor Ort beschäftigten Firmen sind über den archäologischen Sachverhalt zu informieren. Die Baubeginnanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261/6675 3000 zu richten. Grundsätzlich besteht Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP).

Werden bei den Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Amt Koblenz, als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege (landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261/6675 3000) zu informieren.

Praktische Denkmalpflege

Im Plangebiet können sich gemäß §§ 3, 4 und 5 DSchG denkmalgeschützte Kleindenkmäler und Grenzzeichen befinden. Sollten bei der Bauausführung Kleindenkmäler, Grenzzeichen wie Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire oder Ähnliches vorgefunden werden, ist die Denkmalfachbehörde - Direktion Landesdenkmalpflege (06131 2016-203 oder geschaeftsstelle-praktischedenkmalpflege@gdke.rlp.de) und die Direktion Landesarchäologie (Kontakt siehe oben) - davon sofort in Kenntnis zu setzen, die Kulturdenkmäler sind in situ zu belassen und bei erforderlicher Veränderung gemäß § 13 DSchG das weitere Vorgehen in jedem Einzelfall mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Mayen-Koblenz umgehend und vor der Veränderungen abzustimmen.

- **Umgang mit Niederschlagswasser**

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen/Zisternen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen.

- **Gestaltung befestigter Flächen**

Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sollen bei Neuanlage in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Empfohlen werden z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.

- **Dachbegrünung und Sonnenenergienutzung**

Es wird empfohlen, Dachflächen für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zu nutzen. Weiterhin wird empfohlen, Flachdächer oder flachgeneigte Dächer als begrünte Dächer auszuführen.

Tabelle 12: Regelungen im Bebauungsplan zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Regelung im Bebauungsplan	Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen	Begünstigtes Schutzgut						
		B	W	P/T,L	K	L	M	K+S
Festsetzung Nr. 3.1	Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzungen	x	x	x	x	x	x	
Festsetzung Nr. 3.2 und Planzeichnung	Erhalt Baumbestand (Linden)	x	x	x	x	x	x	
Festsetzung Nr. 3.3 und Planzeichnung	Erhalt Baumhecke	x	x	x	x	x	x	
Festsetzung Nr. 3.4 und Planzeichnung	Private Grünfläche	x	x	x	x	x	x	
Festsetzung Nr. 3.5	Anteilsbepflanzung in den sonstigen Sondergebieten	x	x	x	x	x	x	
Hinweis Nr. 4.4	Schutz von Bäumen während der Bauarbeiten, Baumschutz	x	x	x	x	x	x	
Hinweis Nr. 4.1	Externe Kompensationsfläche - Zuordnung einer Teilfläche aus einem Ökokonto der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz	x	x	x	x	x	x	
Hinweis Nr. 4.6	Hinweise zum Artenschutz			x			x	
Hinweis Nr. 4.1	Hinweis zum Denkmalschutz und zur Archäologie							x
Hinweis Nr. 4.7	Umgang mit Niederschlagswasser		x				x	
Hinweis Nr. 4.9	Gestaltung befestigter Flächen	x	x				x	
Hinweis Nr. 4.10	Dachbegrünung und Sonnenenergienutzung		x	x	x	x	x	

Erläuterungen:

B	Boden	W	Wasser
P,T,L	Pflanzen, Tiere, Lebensräume	K	Klima/Luft
L	Landschaftsbild	M	Mensch
K+S	Kultur- und Sachgüter		

2.8 Planungsalternativen - in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Wendelinushof soll mit seiner bisherigen Nutzung im Bestand gesichert und moderat um die Errichtung eines Gästehauses mit vier Ferienwohnungen erweitert werden. Aufgrund der Tradition des Anwesens und der Akzeptanz der Straußwirtschaft/Gastronomie mit Möglichkeiten zu Veranstaltungen und der schon vorhandenen Ferienwohnungsnutzung ist dies ein guter Standort für eine Erweiterung. Da es sich um eine Bestandssicherung und Erweiterung handelt, bedarf es keine Alternativenprüfung in Bezug auf einen anderen Standort.

2.9 Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“

2.9.1 Darstellung der Eingriffsschwere (erwartete Beeinträchtigungen) anhand der Biotope und der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen

Für die integrierte Biotopbewertung werden die betroffenen Biotoptypen und ihr jeweiliger Biotopwert gemäß der Anlage 7.1 des „Praxisleitfadens“ ermittelt, siehe Kap. 2.2.

Anhand der Tabelle I in Kap. 2.2 des „Praxisleitfadens“ wird anschließend die Wertstufe der betroffenen Biotoptypen bestimmt. Diese werden gemäß der Tabelle II in Kap. 2.3 mit der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen (Wirkintensität) in Beziehung gesetzt.

Dabei ist für die Bewertung der Wirkintensität bei Biotopen die Wirkstufe III (hoch) gegeben, wenn im Vergleich der Situation vor und nach dem Eingriff ein anderer Biotoptyp vorliegt (unmittelbare Wirkung).

Die Beeinträchtigung durch den vorgesehenen Eingriff wird unterschieden in:

- erhebliche Beeinträchtigungen (eB) und
- erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS).

Tabelle 13: Darstellung Eingriffsschwere (erwartete Beeinträchtigungen) anhand der Biotope und der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen

Code	Biotoptyp	Bio-topwert	Wertstufe	Intensität vorhabenbez. Wirkungen	Erwartete Beeinträchtigung
BD5	Schnithecke	8	gering	hoch (III)	eB
BD5	Schnithecke, Aufwertung für vorw. standheimische Arten	11	mittel	hoch (III)	eBS
BD6	Baumhecke, autochthone Arten, mittlere Ausprägung	15	hoch	-	-
BF3	Einzelbaum, autochthone Arten, junge Ausprägung	11	mittel	hoch (III)	eBS
BF3	Einzelbaum, autochthone Arten, alte Ausprägung	18	sehr hoch	-	-
BF4	Obstbaum, junge Ausprägung	11	mittel	-	-
FF1	Parkteich, Zierteich, Gartenteich	5	gering	-	-
HC1	Ackerrain, auf hypertrophem Standort	8	gering	-	-
HJ1	Ziergarten, strukturreich <i>Abwertung um +2 wegen hohem Anteil intensiv gepflegter Rasenfläche und kleinkronigem Baumbestand</i>	9 (=11-2)	mittel	hoch (III)	eBS
HM4	Trittrasen, Rasenplatz, Parkrasen	5	gering	hoch (III)	eB
HM5	Pflanzenbeete	6	gering	hoch (III)	eB
HN1	Gebäude	0	sehr gering	-	-
HN4	Verfugte Mauer, Betonmauer	0	sehr gering	-	-
HT1	Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad	0	sehr gering	-	-
HT2 mf1	Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad, geschotterter Belag oder wassergebundene Decke	3	sehr gering	hoch (III)	eB
HV3 mf1	Parkplatz, geschotterter Belag oder wassergebundene Decke	3	sehr gering	hoch (III)	eB

Erläuterung:

eB : erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, d. h. Kompensation durch Integrierte Biotopbewertung

eBS : erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere zu erwarten, d. h. ggf. weitere, schutzgutbezogene Kompensation erforderlich

2.9.2 Schutzgutbezogene Bewertung der Eingriffsschwere

Die Bestimmung, ob eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere (eBS) auf einzelne Schutzgüter vorliegt, erfolgt anhand der Bewertungsmatrix der Tabelle II in Kap. 2.3 des Praxisleitfadens.

Tabelle 14: Matrixtabelle eB und eBS – Zuordnung der Schutzgüter

Bedeutung der Funktionen des jeweiligen Schutzgutes nach Wertstufen	Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe		
	I gering	II mittel	III hoch
1 Sehr gering	--	--	eB
2 Gering	--	eB	eB
3 Mittel	eB	eB	eBS
4 Hoch	eB	eBS	eBS
5 Sehr hoch	eBS	eBS	eBS
6 Hervorragend	eBS	eBS	eBS

-- : keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, d. h. kein Eingriff

eB : erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten,
d. h. Kompensation durch integrierte Biotopbewertung

eBS : erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere zu erwarten,
d. h. ggf. weitere, schutzgutbezogene Kompensation erforderlich

Die Zuordnung der Schutzgüter bzw. ihrer Funktionen zu den Wertstufen erfolgt anhand der Kriterien und des Bewertungsrahmens der Anlage 7.2 des Praxisleitfadens, siehe auch Kap. 2.

Für die Baumaßnahme ergaben sich erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS) für folgende Schutzgüter:

- „Biotop“: siehe Kap. 2.9.1
- „Boden“: Durch Versiegelung und Teilversiegelung werden die natürlichen Bodenfunktionen beseitigt. Daher stellt die Bodenversiegelung auf bislang nicht versiegelten oder nicht befestigten Flächen eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere dar (→ hohe Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen, siehe auch Kap. 2.4.2). Die Wertstufe des Bodens wird mit „mittel“ eingestuft, siehe Kap. 2.2.2.2. Aus der Verschneidung gemäß der obenstehenden Matrixtabelle ist somit von einer erheblichen Beeinträchtigung besonderer Schwere auszugehen.

Es ergaben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS) für die Schutzgüter

- „Klima/ Luft“: Das Schutzgut wird hinsichtlich seiner Wertstufe mit „gering“ bis „mittel“ bewertet, siehe Kap. 2.2.4.2. Die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen wird als gering eingestuft.
- „Pflanzen“: Die Wertstufe des Schutzguts wird mit „mittel“ bewertet, siehe Kap. 2.2.1.2. Die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen wird mit „gering“ bewertet, siehe Kap. 2.4.1. Es ist somit von keiner erheblichen Beeinträchtigung besonderer Schwere bei Verschneidung gemäß der obenstehenden Matrixtabelle auszugehen.

- „Tiere“: Das Schutzgut wird hinsichtlich seiner Wertstufe mit „mittel“ bewertet, siehe Kap. 2.2.4.2. Die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen wird als gering bis mittel eingestuft.
- „Wasser“: Die Wertstufe des Schutzguts wird als „mittel“ eingestuft (siehe Kap. 2.2.3.2). Die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen wird mit „gering“ bewertet, siehe auch Erläuterungen in Kap. 2.4.1. Aus der Verschneidung gemäß der obenstehenden Matrixtabelle ist somit nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung besonderer Schwere auszugehen.
- „Landschaft“: Die Wertstufe des Landschaftsbilds wird „hoch“ eingestuft, siehe Kap. 2.2.5.2. Die Intensität der Auswirkungen wird aber nur als „gering“ beurteilt; Erläuterungen dazu finden sich in Kap. 2.4.1. Aus der Verschneidung gemäß der obenstehenden Matrixtabelle ist somit von keiner erheblichen Beeinträchtigung besonderer Schwere auszugehen.

2.9.3 Bestimmung des Kompensationsbedarfs der integrierten Biotopbewertung

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird im Rahmen der integrierten Biotopbewertung der Biotopwert (BW) der betroffenen Flächen (hier: vorgesehener Geltungsbereich des Bebauungsplans) vor und nach dem Eingriff anhand der Biotopwertliste in Anlage 7.1 des Praxisleitfadens bestimmt und voneinander subtrahiert.

Bestimmung des Biotopwerts vor dem Eingriff:

Tabelle 15: Ermittlung des Biotopwerts vor dem Eingriff:

Code	Biototyp	Biotopwert/ m ²	Fläche (m ²)	Biotopwert
BD5	Schnithecke	8	62	496
BD5	Schnithecke, Aufwertung für vorw. standortheimische Arten	11	30	330
BD6	Baumhecke, autochthone Arten, mittlere Ausprägung	15	136	2.040
BF3	Einzelbäume, autochthone Arten, junge Ausprägung	11	(4 x 16)	704
BF3	Einzelbäume, autochthone Arten, alte Ausprägung	18	(2 x 220)	7.920
BF4	Obstbäume, junge Ausprägung	11	(50)	550
FF1	Parkteich, Zierteich, Gartenteich	5	72	360
HC1	Ackerrain, auf hypertrophem Standort	8	232	1.856
HJ1	Ziergarten, struktureich <i>Abwertung um +2 wegen hohem Anteil intensiv gepflegter Rasenfläche und kleinkronigem Baum- bestand</i>	9 (=11-2)	2.063	18.567
HM5	Pflanzenbeete	6	127	762
HN1	Gebäude	0	1.571	0
HN4	Verfugte Mauer, Betonmauer	0	4	0
HT1	Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad	0	1.525	0
HT2 mf1	Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad, geschotterter Belag oder wassergebundene Decke	3	1.563	4.689
HV3 mf1	Parkplatz, geschotterter Belag oder wassergebundene De- cke	3	362	1.086
	Gesamt:		7.747	39.360

Bestimmung des Biotopwerts nach dem Eingriff:

Die Ermittlung des Biotopwerts nach dem Eingriff erfolgt anhand derselben Vorgehensweise.

Tabelle 16: Ermittlung des Biotopwerts nach dem Eingriff (ohne externe Kompensation):

Code	Biotoptyp	Biotopwert/m ²	Fläche (m ²)	Biotopwert
HN1/ HT1	Gebäude/ Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad (hier: zulässige Versiegelung/ Überbauung innerhalb der Sondergebiete einschl. zulässiger Überschrei- tung der GRZ durch Nebenanlagen usw., abzüglich vorh. Stellplatz)	0	5.161	0
HV3 mf1	Parkplatz, geschotterter Belag oder wassergebundene Decke	3	362	1.086
HJ1	Ziergarten, strukturarm Aufwertung wegen Verwendung standortgerechter Gehölzarten der Laubholzflora (hier: nicht überbaute Grundstücksflächen innerhalb der Sondergebiete)	8 (=7+1)	371	2.968
BD6	Baumhecke, autochthone Arten, mittlere Ausprägung (hier: zu erhaltende Baumhecke)	15	136	2.040
BF3	Einzelbäume, autochthone Arten, junge Ausprägung (hier: zu erhaltende Linden-Neupflanzungen)	11	(4 x 16)	704
BF3	Einzelbäume, autochthone Arten, alte Ausprägung (hier: zu erhaltende alte Hofbäume)	18	(2 x 220)	7.920
HJ1	Ziergarten, struktureich Abwertung um +2 wegen hohem Anteil intensiv ge- pfllegter Rasenfläche und kleinkronigem Baumbestand (hier: innerhalb der östlichen „privaten Grünfläche“)	9 (=11-2)	1.413	12.717
FF1	Parkteich, Zierteich, Gartenteich (hier: innerhalb der östlichen „privaten Grünfläche“)	5	72	360
BF4	Obstbäume, junge Ausprägung (hier: innerhalb der östlichen „privaten Grünfläche“)	11	(50)	550
HC1	Ackerrain, auf hypertrophem Standort (hier: innerhalb der östlichen „privaten Grünfläche“)	8	232	1.856
	Gesamt:		7.747	30.201

Der Kompensationsbedarf aus der integrierten Biotopbewertung beträgt also –9.159 Biotopwertpunkte.

Dieser ergibt sich aus der Subtraktion des Biotopwertes der Fläche nach und vor dem Eingriff:
30.201 BWP – 39.360 BWP = - 9.159 BWP.

Somit müssen geeignete Ausgleichsmaßnahmen im ausreichenden Umfang außerhalb des Plangebiets zugeordnet werden.

Der Ortsgemeinde Weitersburg und auch dem Vorhabenträger stehen keine geeigneten Flächen zur Umsetzung von funktionsgerechten Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung.

Deshalb erfolgt die Zuordnung einer entsprechend großen Teilfläche aus einem von der zuständigen Naturschutzbehörde anerkannten Ökokonto der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz.

Zur rechtlichen Sicherung wird eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stiftung Natur und Umwelt, der Ortsgemeinde Weitersburg und dem Vorhabenträger geschlossen, aus welcher hervorgeht, dass die Stiftung die entsprechenden Flächen bereitstellt (§ 1a Abs. 3. Satz 4 BauGB).

2.10 Zusätzliche Angaben

2.10.1 Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden sowie Hinweise auf Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Umweltbericht zum Bebauungsplan:

- Bestandsaufnahme der Biotop-/Nutzungsstrukturen durch örtliche Begehung und Luftbildauswertung
- Auswertung von digitalen Informationsdiensten, einschlägiger Fachliteratur und Fachplanungen
- Aussagen zur Tierwelt beruhen auf einer faunistischen Übersichtserfassung
- Die Prognose des zukünftigen Umweltzustands erfolgte vor dem Hintergrund des ermittelten derzeitigen Umweltzustands unter Verwendung verbal-argumentativer, naturschutzfachlich gebräuchlicher Kriterien.
- Anwendung des „Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“

Fachbeitrag Artenschutz:

- Durchführung einer Übersichtserfassung im September 2025 sowie einer erneuten Kontrolle im April 2026, basierend auf eine Ersteinschätzung zu artenschutzrechtlichen Belangen
- Inspizierung der Fassaden der Wohn-/Gästehäuser sowie Begehung des ehemaligen Stallgebäudes und aller Schuppen/Garagen: Suche nach Vogelnestern und Besatzspuren von Fledermäusen und Bilchen, langsamen Abschreiten von potentiellen Habitatstrukturen von Eidechsen und Schlangen
- fachliche Prüfung auf das mögliche Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände
- Ableitung und Erläuterung erforderlicher Maßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Die angewendeten Verfahren sind allgemein anerkannt.

Technische Defizite oder Schwierigkeiten bei der Anwendung der Verfahren, die für das Ergebnis der Umweltprüfung von Bedeutung sind, sind nicht bekannt.

Die Informationsgrundlagen sind insgesamt als ausreichend zu betrachten.

2.10.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen.

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgesetzt.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird von der Ortsgemeinde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans durch Ortsbesichtigung überprüft; erneute Überprüfungen finden im Turnus von drei bis fünf Jahren über einen Zeitraum von mindestens 15 Jahren durch Ortsbesichtigung mit Dokumentation statt.

Bei den Ortsbesichtigungen ist auch zu überprüfen, ob nach Realisierung des Bebauungsplans erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind, die nicht prognostiziert wurden.

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wird bei Umbau-/Abbrucharbeiten am Gebäudebestand eine ökologische Umweltbaubegleitung eingesetzt.

Die Maßnahmen auf einer außerhalb liegenden Ökokonto-Fläche werden durch die Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz betreut und überwacht.

Zusätzliche Überwachungskontrollen sind beim Auftreten akuter Umweltprobleme aufgrund von Hinweisen der zuständigen Fachbehörden und/oder aus der Bevölkerung durchzuführen.

2.10.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Rat der Ortsgemeinde Weitersburg hat beschlossen, den Bebauungsplan „Wendelinushof“ aufzustellen.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist ein Antrag des Eigentümers. Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Weinbaubetrieb mit Straußwirtschaft, Räumlichkeiten für Veranstaltungen, Wohnungen und Ferienwohnungen sowie ehemalige landwirtschaftliche Stallungen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den konkret geplanten Neubau eines Gästehauses mit Ferienwohnungen geschaffen werden. Zudem sollen die vorhandene gewachsene Nutzung und Baulichkeiten gesichert werden.

Geplant ist die Ausweisung eines „Sonstigen Sondergebietes „Fremdenverkehr und Wohnen“ sowie eines „Sonstigen Sondergebietes Landwirtschaft und Lager“. Außerdem sollen private Grünflächen ausgewiesen werden.

Für den Bebauungsplan sind bei verschiedenen Umwelt-Schutzgütern die Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung.

Das Plangebiet umfasst den Wendelinushof, welcher auf einem landwirtschaftlich genutzten Geländeplateau liegt. Die Hofstelle befindet sich etwa 1,1 km östlich des Siedlungsbereichs von Weitersburg und rund 350 m nordöstlich des Siedlungsgebiets der Stadt Vallendar.

Das Anwesen wurde in den 1960er Jahren als Selbstversorgerhof für das Krankenhaus Vallendar errichtet. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde nach Schließung des Krankenhauses aufgegeben. Nachdem der heutige Eigentümer das Anwesen erworben hatte, wurden die Gebäude saniert und aufgestockt und eine Straußwirtschaft/Gastronomie mit Außenterrasse errichtet.

Das etwa 7.700 m² große Gelände weist einen großen Anteil an überbauten und befestigten Flächen auf. Im östlichen Teil des Grundstücks befindet sich eine gärtnerisch angelegte und gepflegte Freifläche einschließlich eines Zierteichs, welche allerdings keinen älteren Baumbestand aufweist.

Prägnanter Baumbestand findet sich in Form von zwei alten, großkronigen Linden als „Hofbäume“ nahe dem Wohn-/ Gästehaus

Am westlichen Rand hat das Plangebiet zudem Anteil an einer Baumhecke entlang eines Wirtschaftswegs. Dies dient auch als Randeingrünung in Richtung Westen bzw. Nordwesten. Die Umgebung des Wendelinushofes ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen, vorwiegend Ackerland, geprägt.

Hinsichtlich der Tierwelt wurden Begehungen durch einen Biologen durchgeführt. Dabei wurden *Hausperlinge* beim Einflug in Spalten unter einem Dachüberstand beobachtet, so dass von einem Nistplatz ausgegangen wird. Diese Vogelart gilt laut der „Roten Liste“ in Rheinland-Pfalz als gefährdet.

Auch auf einer der beiden alten Linden im Hof wurden nistende *Elstern* festgestellt.

Innerhalb des ehemaligen Viehstalls wurde zudem ein besetztes *Rauchschwalbennest* festgestellt. Auch flogen *Mehlschwalben* über den Hof hinweg. Nester waren aber keine unter den Dachüberständen auszumachen. Beide Schwalbenarten gelten laut der „Roten Liste“ in Rheinland-Pfalz als gefährdet.

Im vorgesehen Baubereich für den Neubau eines Gästehauses ergaben sich keine Hinweise auf ein aktuelles Vorkommen von brütenden Vögeln.

Ein Vorkommen von Eidechsen oder Schlangen wurde auf dem Grundstück nicht festgestellt. Hinweise auf ein Vorkommen von Fledermäusen oder ein Versteck von Bilchen wurden auf dem Grundstück ebenfalls nicht entdeckt.

Die anstehenden Böden sind in der Region verbreitet. Es ist allerdings davon auszugehen, dass der natürliche Bodenaufbau im Bereich der Hofstelle zumindest teilweise verändert wurde. Große Teile des Plangebiets sind bereits überbaut bzw. befestigt.

Wasserschutzbereiche sind nicht betroffen.

Was das Landschaftsbild betrifft, ist die umgebende Landschaft durch große Ackerflächen geprägt, welche vereinzelt durch Baumhecken, Gehölzstreifen usw. strukturiert werden. Etwa 200 m östlich des Wendelinushofs geht das Offenland in zusammenhängende Waldflächen über.

Von dem Plateau bestehen Fernsichtbeziehungen über das dicht besiedelte Mittelrheinische Becken. Außerdem bestehen Sichtbeziehungen zu baulichen Anlagen mit Fernwirkung, v.a. zur Anbetungskirche auf dem rund 1 km entfernten 'Berg Schönstatt'.

Die Gebäude der Hofstelle selbst sind von den Siedlungsbereichen Weitersburg oder Valendar heraus nicht einsehbar.

Ein Hauptwanderweg verläuft über den Wirtschaftsweg am westlichen Rand der Hofstelle.

Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind nicht betroffen.

Bei Umsetzung der Planung werden sich nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ergeben:

Von der konkret geplanten Errichtung eines Gästehauses wird eine Rasenfläche betroffen sein. Das Bauvorhaben wird dabei so ausgelegt, dass vier neu gepflanzte Linden erhalten werden können. Im Baubereich für das geplante Gästehaus gab es keine Hinweise auf brütende Vögel oder sonstige Tiere, so dass entsprechend nicht mit Gefährdungen oder Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Darüber hinaus erlauben die Festsetzungen des Bebauungsplans theoretisch, dass die derzeitigen Grünflächen innerhalb der geplanten Sondergebiete zukünftig beansprucht werden, d.h. überbaut bzw. befestigt werden oder umgestaltet werden. Theoretisch betroffen sind Ziergartenflächen mit Rasen, Ziersträuchern und kleinkronigen Bäumen sowie Pflanzbeete. Außerdem könnte es zu Umbau- oder Abbruchmaßnahmen an den bestehenden Gebäuden kommen. Es ist nicht von vornherein auszuschließen, dass dadurch Lebensstätten gesetzlich geschützter Tierarten, z.B. Vogelnester, betroffen sein könnten.

Durch die Baumaßnahmen auf vormals offenen Bodenflächen sind Beeinträchtigungen der ökologischen Bodenfunktionen nicht vermeidbar. Der Umfang der zulässigen Neuversiegelung ist aber moderat.

Durch den konkret geplanten Neubau eines dreigeschossigen Gästehauses sind zunächst gewisse nachteilige Auswirkungen auf das örtliche Erscheinungsbild zu erwarten. Es ist allerdings davon auszugehen, dass das neue Gebäude zukünftig nicht signifikant in Erscheinung treten wird.

Für das Landschaftsbild wichtige Grünstrukturen sind nicht betroffen. In der Gesamtschau wird sich das Gesamtbild der Landschaft nicht verändern.

Im Bebauungsplan sollen verschiedene Maßnahmen vorgegeben werden, welche der Vermeidung, Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen. Vorgesehen sind unter anderem:

Die überbaubaren Flächen sollen auf das unbedingt erforderliche Maß minimiert werden. Sie sollen dabei weitestgehend auf bereits überbaute bzw. befestigte Bereiche konzentriert werden.

Die beiden alten Linden, die wegebegleitende Baumhecke sowie vier neu gepflanzte Linden sind zu erhalten.

Die gärtnerisch angelegte und gepflegte Freifläche mit der Teichanlage im östlichen Teil des Grundstücks soll – abgesehen von der für den Neubau erforderlichen Teilfläche- als Grünfläche erhalten und entsprechend festgesetzt werden.

Sofern große Fensterscheiben bei dem Neubau verbaut werden sollen, ist das Risiko von Vogelschlag durch entsprechende Maßnahmen wirkungsvoll zu verhindern. Die Entfernung und der Rückschnitt von Gehölzen sind ebenso wie Bauarbeiten an bestehenden Gebäuden außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. Bei Abbruch-/Umbauarbeiten an den bestehenden Gebäuden ist eine sogenannte „ökologische Umweltbaubegleitung“ einzusetzen. Gegebenenfalls sind Ersatznistplätzen/-kästen für betroffene Brutvögel und ggf. Fledermäuse aufzuhängen.

Die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, die bei Verwirklichung der Planung eintreten können, können vor Ort nicht vollständig ausgeglichen werden. Deshalb soll eine außerhalb liegende Ausgleichsfläche aus einem Ökokonto der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz zugeordnet werden. Es handelt sich um eine Fläche für landschaftspflegerische Maßnahmen, welche von der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz betreut wird.

Untersuchungsmethoden war neben örtlicher Begehung und Auswertung von digitalen Informationsdiensten ein Gutachten zum Artenschutz (einschließlich Übersichtserfassungen vor Ort).

2.10.4 Referenzliste der Quellen

- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (www.naturschutz.rlp.de)
- Online-Geoexplorer des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz (www.wasserportal.rlp-umwelt.de)
- Online-Sturzflutgefahrenkarte des Landesamts für Umwelt-Rheinland-Pfalz (<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>)

- Online-Radonkarte des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz (<https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>)
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (www.lgb-rlp.de)
- Digitaler Kartendienst des Landesamts für Umwelt RLP (www.map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste)
- Klimaschutzportal Landkreis Mayen-Koblenz (<https://mayen-koblenz.klimaschutzportal.rlp.de/portal/kampagne-der-region-fuer-den-klimaschutz/ergebnisse-der-klimaanalyse>)
- Online-Kartenwerke Klimaanpassung des Landesamts für Umwelt (https://www.klimawandel.rlp.de/Kartenwerke_Klimaanpassung/#9/49.8460/7.8770)
- Planung vernetzter Biotoppsysteme, Landkreis Mayen-Koblenz (Stand: 2020)
- Umweltbericht zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Vallendar
- Fachbeitrag Artenschutz: Bewertung von Baugrund und Bestandsgebäuden zu Vorkommen von Tieren gesetzlich geschützter Arten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wendelinushof“ in der OG Weitersburg (Landkreis Mayen-Koblenz). Bearbeitung: Beratungsgesellschaft Natur dbR, Dipl.-Biol. Malte Fuhrmann. Stand: Juli 2026

3 Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Änderungsplanung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die zusammenfassende Erklärung wird nach Satzungsbeschluss erstellt.

Weikersburg, den

(Harald Piroth)

1. Beigeordneter